

Tome 1 : **Rapport de présentation**

1.2 Analyse des capacités de densification

Partie 1.2 : Analyse des capacités de densification	2
1.2.1 Bilan de la Consommation d’espaces depuis 10 ans	3
1.2.2 Analyse des capacités de densification	17
1.2.2.1 Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis par la construction dans les dents creuses, les friches et la mutation d’ensembles bâtis.	25
1.2.2.2 Le potentiel de densification et de mutation par la construction de nouveaux logements au sein des parcelles déjà bâties.	27
1.2.3 Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers	38
1.2.4 Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain compris dans le PADD	42

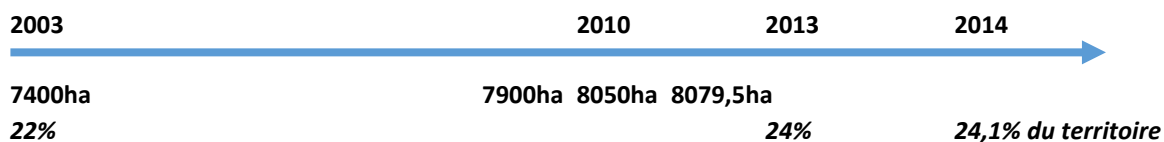
1.2.1 Bilan de la Consommation d'espaces depuis 10 ans

En **2003**, la superficie totale de la CDA est de 33 752 ha¹.

Le territoire est principalement occupé par des surfaces agricoles.

Il est également occupé par des territoires artificialisés, urbains ou non, des milieux naturels, notamment des surfaces boisées, quelques prairies, des marais et des surfaces en eaux et des zones maritimes.

En 2003 l'enveloppe urbaine, ou espace artificialisé couvre près de 7400 ha (22% du territoire) et les infrastructures majeures environ 445 ha en 2003 (0,1% du territoire).

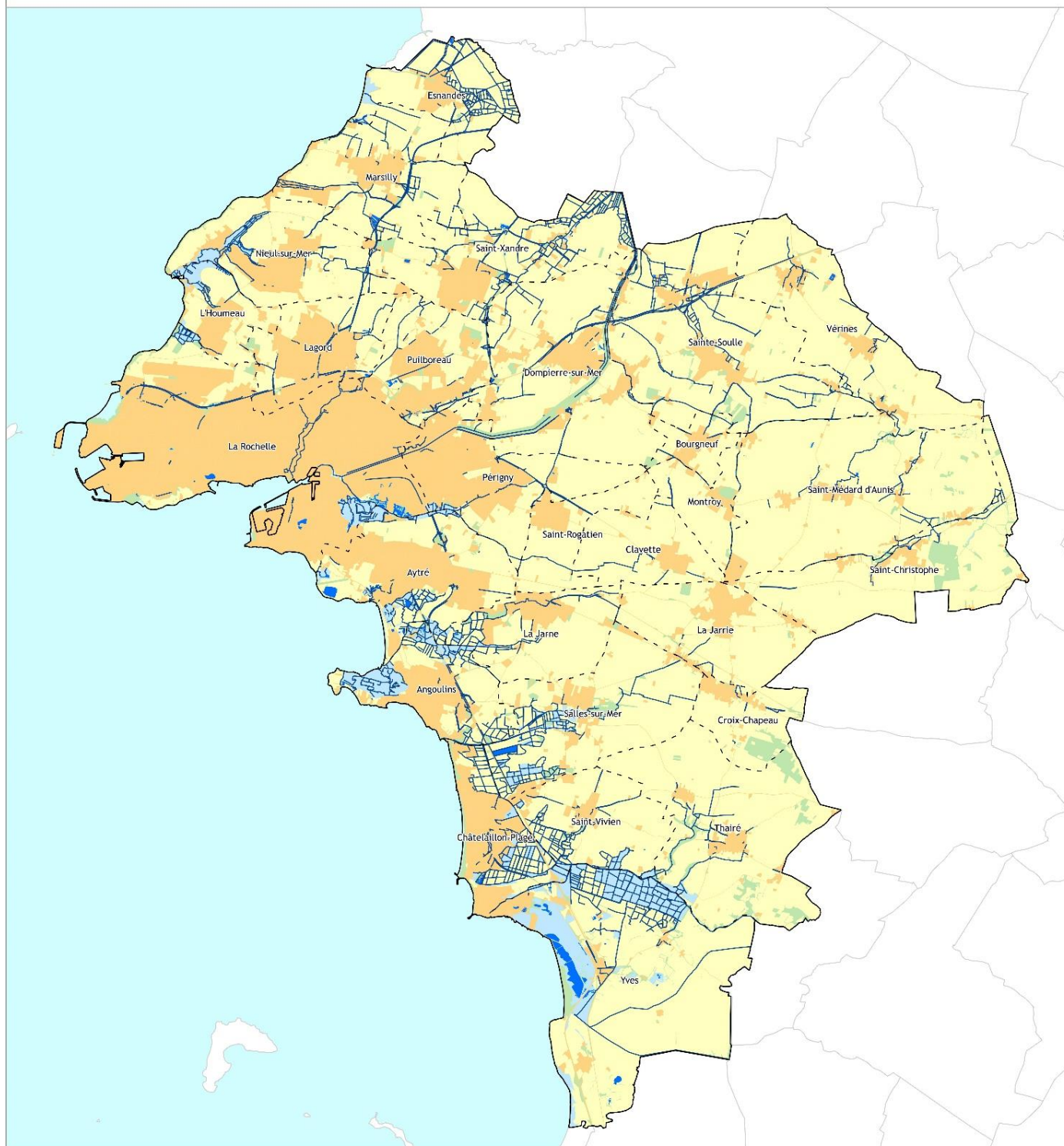


Entre **2003 et 2010**, l'enveloppe urbaine s'est étendue de près de 500 ha (à noter un gain de 7,7 ha en 2010 avec la création de l'anse St-Marc) puis de près de 150 ha entre 2010 et 2013 (dont 33 ha de gain avec l'aménagement de la Repentie en 2013).

Entre **2013 et 2014**, l'enveloppe urbaine s'est étendue d'environ 30 ha (dont 2 ha sont issus de constructions liées à l'agriculture).

¹ données cadastre

Mode d'Occupation du Sol de l'agglomération en 2014



Mode d'Occupation du Sol 2014 * :

- Territoires artificialisés
- Territoires agricoles
- Forêts et milieux semi-naturels
- Marais, roselières et zones boisées non linéaires
- Surfaces en eau

- Limite de commune de la CDA
- ▬ Périmètre de la CDA
- Réseau hydrographique
- Commune extérieure à la CDA



0 2.5 5 km

* Retour du bureau d'études non validé par la CDA.

Sources : CDA LR / CDA LR © / Conception et réalisation : Projet CDA - Pilote TERPRO - ETURBA/FN/CV/GDP
12/05/2017 - V01 / M:/ETURBA-DOC/Transfert/Guillaume/CARTES RAPPORT DE PRESENTATION PLUI/3.OCCUPATION DU SOL/MOS
2014/20170512_GDP_MOS2014.qgs

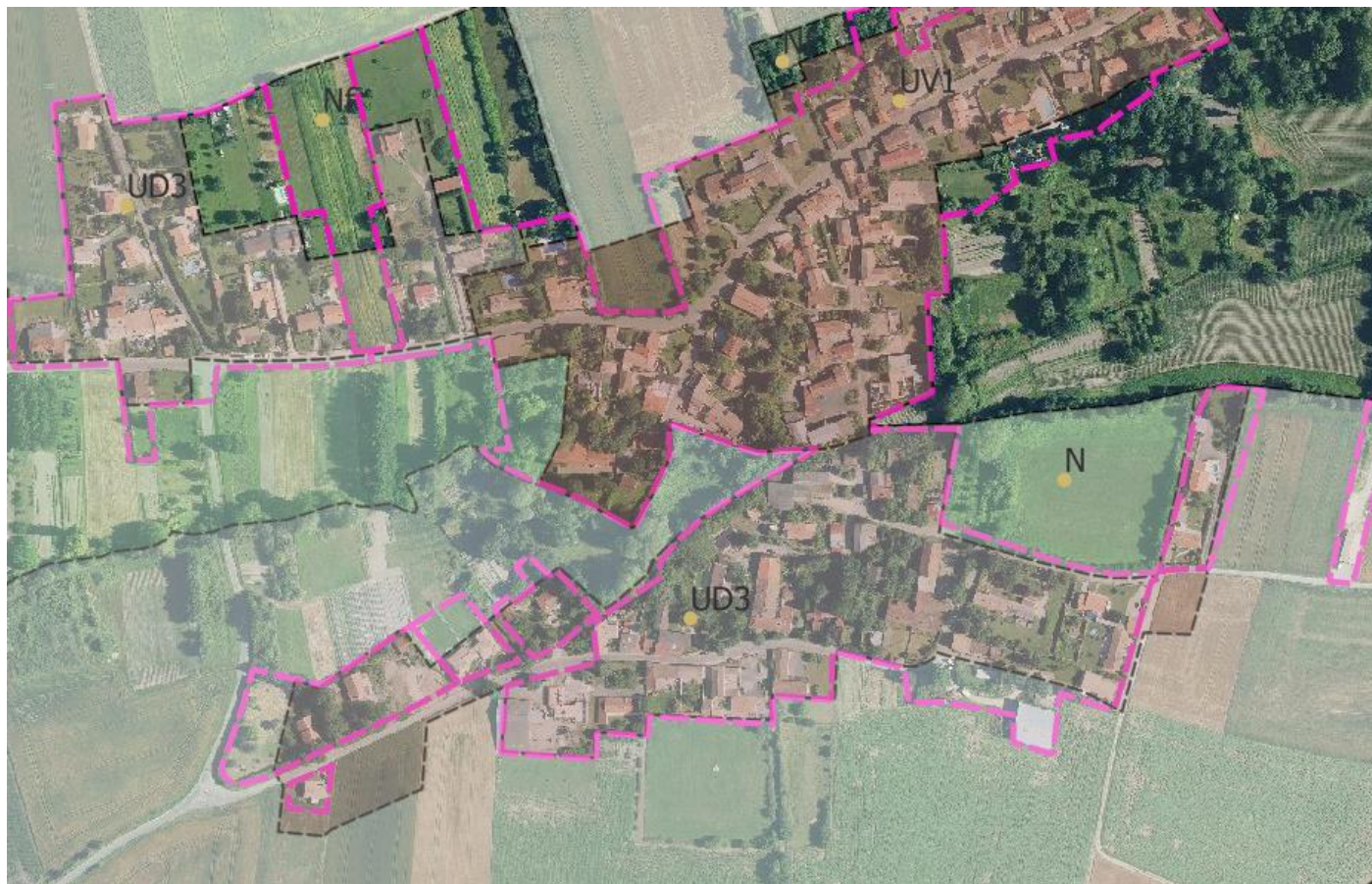
L'analyse de la consommation d'espace est un exercice indispensable pour faire prendre conscience de l'évolution de zones urbanisées et artificialisées et de la perte d'espaces agricoles, naturels et plus particulièrement de la pression exercée par l'homme et ses activités sur le territoire.

Elle est rendue obligatoire par le code de l'urbanisme qui précise que le PLUI analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du projet de plan.

Cette évolution n'est pas linéaire et évolue dans le temps notamment en raison de facteurs liés à la politique d'aménagement du territoire, des cycles d'évolution des documents d'urbanisme et des cycles de production de logement ou économiques.

Exemple d'illustration de la traduction de « l'espace artificialisé » (voir définition ci-après) :

Les zones artificialisées* sont situées à l'intérieur du contour rose et justifient un zonage urbain de type U, les zones non artificialisées sont soit des espaces à vocation de jardin, jardins potagers, vergers, mottes, boisements, justifiant un zonage de type naturel (N) ou agricoles, justifiant un zonage de type A.



Le travail d'analyse rétrospectif présenté ci-après s'appuie sur différentes notions techniques.

Eléments méthodologiques :

La période 2003-2014 retenue pour cette s'appuie sur la photo-interprétation à partir des quatre photographies aériennes disponibles aux années suivantes : 2003, 2010, 2013 et 2014². Ceci permet de couvrir une période de 11 ans de rétrospective.

La photo aérienne 2018, date d'arrêt du PLUI et la photo aérienne, date d'approbation du PLUI, n'étant pas disponibles au moment de l'élaboration de cette analyse, celle-ci ne tient pas compte de la consommation d'espace qui s'est produite entre 2014 et 2018.

Ce travail sera produit pour l'approbation du PLUI, soit avec une analyse allant jusqu'en 2019.

Cette photo interprétation a permis d'identifier les « enveloppes urbaines » du territoire et leur évolution successive en « extension » mais également en diminution (« désurbanisation », certains secteurs ayant été déconstruits et rendus à un état naturel).

La délimitation des enveloppes urbaines permet de distinguer les espaces situés en intensification (compris dans l'enveloppe urbaine) à ceux en extension (= consommation d'espace agricole et naturel).

- **Espace artificialisé*** : « Doivent être considérés comme faisant partie des territoires urbanisés, point de référence (T0) pour la consommation de l'espace agricole, l'ensemble des terrains à usage non agricole, qui, à la date d'approbation du SCoT, présentent une occupation artificialisée effective de leur sol ou bien qui sont entièrement inclus dans le tissu urbain aggloméré; en dehors de toute considération de statut réglementaire, au regard du droit des sols, ou pré-opérationnel. » Extrait SCoT (DOG, p.62).
- **Enveloppe urbaine*** : L'«enveloppe urbaine» intègre : les espaces artificialisés identifiés ainsi que les infrastructures majeures (voies ferrées, routes de transit...) et les espaces de parcs ou à vocation « naturelle » compris à l'intérieur des espaces artificialisés.
- **Enveloppe urbaine simplifiée** : seules les parties agglomérées de l'enveloppe urbaine ont été considérées : les hameaux et poches d'habitat isolé n'ont pas été intégrés à l'enveloppe urbaine simplifiée, ces espaces n'ayant vocation ni à se densifier, ni à s'étendre.
- **Intensification / Extension** : une construction relève de l'intensification urbaine si elle est réalisée au sein de l'enveloppe urbaine, et de l'extension urbaine si elle est située en dehors de celle-ci.
- **Prise en compte des infrastructures** : Une couche « infrastructures majeures » (hors enveloppe urbaine 2003) a également été créée afin de suivre les consommations de ces équipements sur le territoire : routes structurantes, voies ferrées et aéroport.

² Aucune photo aérienne plus récente n'est disponible pour mener cette analyse.

Vision rétrospective à 10 ans : 2003 - 2014 (date des photos aériennes disponibles).

En 2003, la superficie totale de la CDA est de 33 752 ha³. L'enveloppe urbaine 2003 couvre près de 7400 ha (22% du territoire) et les infrastructures majeures environ 445 ha en 2003 (0,1% du territoire).

2003	2010	2013	2014
7400ha 22%	7900ha 8050ha 8079,5ha	24%	24,1% du territoire

Entre 2003 et 2010, l'enveloppe urbaine s'est étendue de près de 500 ha (à noter un gain de 7,7 ha en 2010 avec la création de l'anse St-Marc) puis de près de 150 ha entre 2010 et 2013 (dont 33 ha de gain avec l'aménagement de la Repentie en 2013).

Entre 2013 et 2014, l'enveloppe urbaine s'est étendue d'environ 30 ha (dont 2 ha sont issus de constructions liées à l'agriculture).

- L'enveloppe urbaine atteint une superficie d'environ 8080 ha soit 24,1% du territoire total.

Rappel du bilan sur la période 1976 - 2009
pour 18 communes⁴

- 1976-1985 : 67 ha/an
- 1985-1995 : 109 ha/an
- 1995-2009 : 77 ha/an

Sur la période 2003-2014 pour 28 communes
(hors infrastructures) :

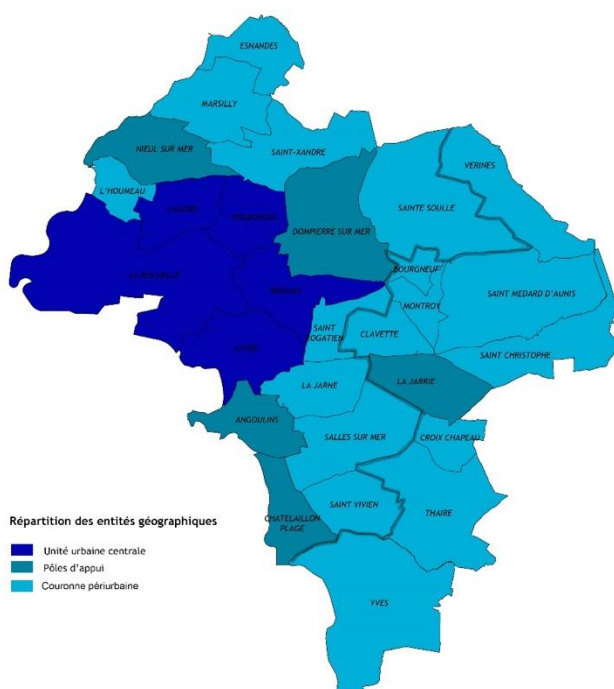
- 2003-2010 : 71,5 ha/an
- 2010-2013 : 38,7 ha/an
- 2013-2014 : 29,5 ha/an

- Soit une consommation d'environ 645 hectares (hors infrastructures et autres) sur 11 ans (et 40 hectares de gain de territoire).

On note ainsi un ralentissement de la consommation d'espaces très net à partir de 2010, qui correspond au cadrage défini par le SCoT qui est approuvé en 2011 (soit une consommation de 40 ha par an pour l'habitat et l'économie).

Consommation globale par typologie de commune

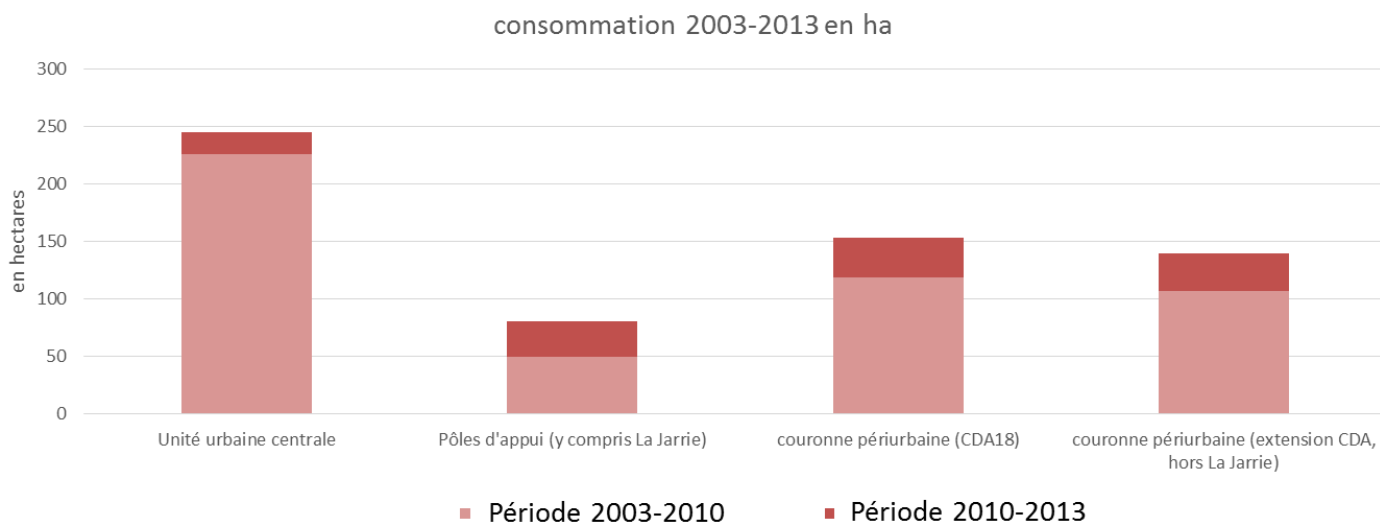
Les différentes familles de communes (armature territoriale du SCoT) :



³ données cadastre

⁴ SCOT, RP, p.142

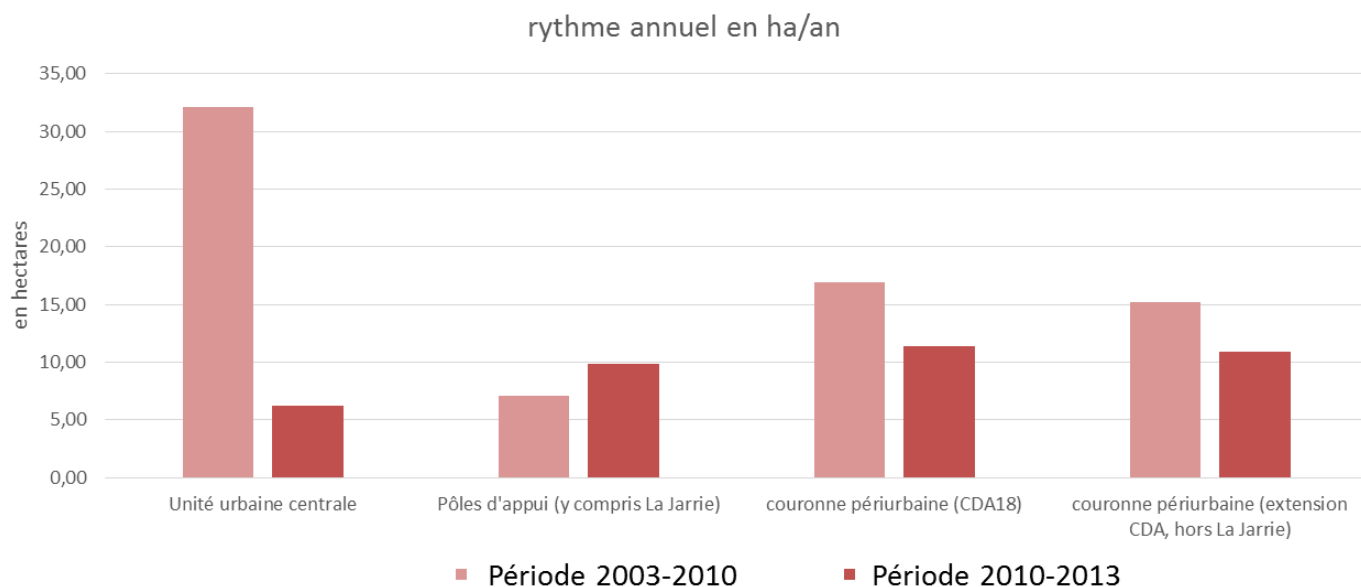
Consommation d'espace globale :



L'analyse par famille de communes montre un poids important de la couronne périurbaine en terme de consommation d'espace (47 % de la consommation totale sur les 10 ans).

Par ailleurs, certains espaces ont été « désartificialisés » et rendus à une vocation naturelle sur cette période : quartier de la plage à Aytré, terrains militaires à Angoulins...

Rythme annuel :



Le ralentissement est beaucoup plus marqué sur l'unité urbaine centrale mais reste relativement important sur la couronne périurbaine.

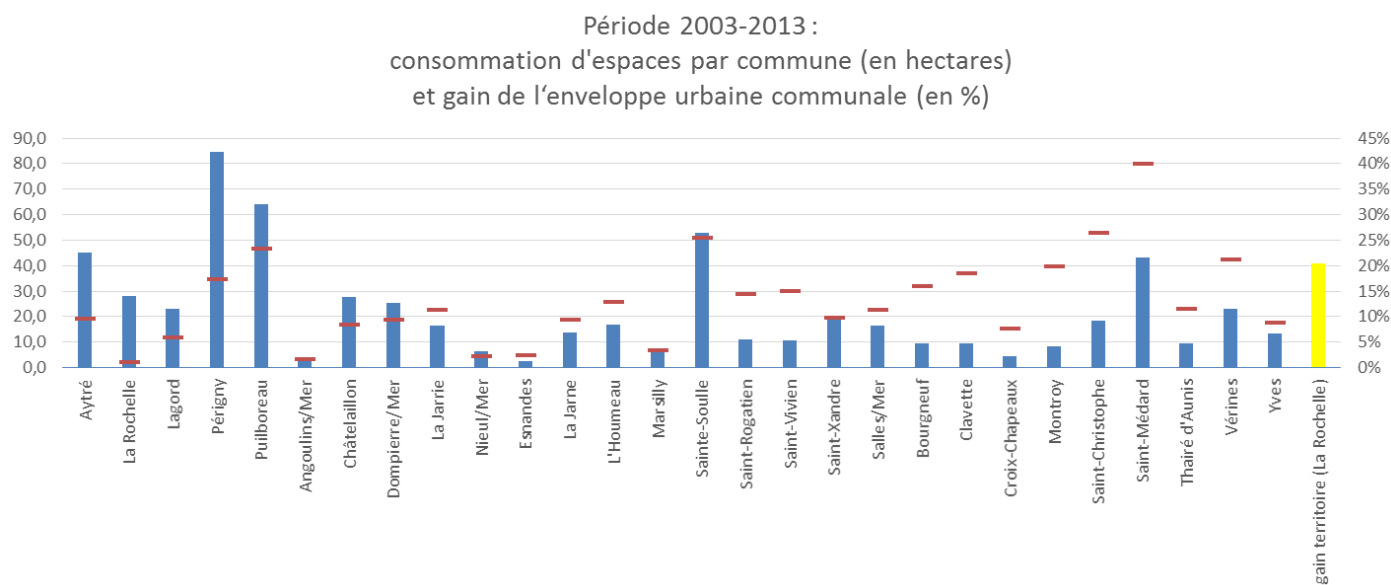
Les pôles d'appui restent peu consommateurs d'espace au regard des objectifs de développement qui leur sont assignés par le SCoT (25 % des développements, à égalité avec les communes de la couronne périurbaine). On observe néanmoins un léger rattrapage de ces derniers à partir de 2010 mais avec un poids relativement faible (13% de la consommation 2003-2013).

Consommation par commune :

Le diagramme suivant présente le détail de la consommation par commune mis en rapport du gain de l'enveloppe urbaine communale.

Ceci permet d'apprécier les croissances, parfois très importantes, au regard de la partie déjà urbanisée de certaines communes (le noyau original parfois) et notamment l'impact des extensions d'urbanisation sur l'organisation du village et son effet potentiel sur le grand paysage.

On note également des fluctuations très importantes selon les communes.

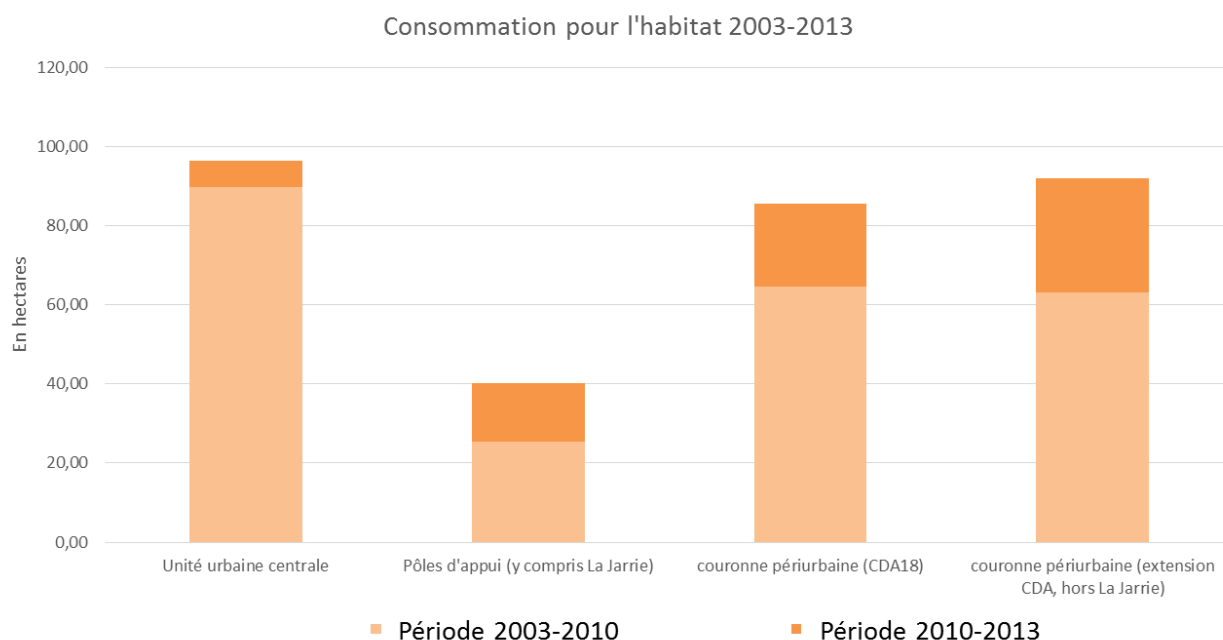


Approche par nature d'occupation des sols :

Consommation pour l'habitat : 313 ha en 10 ans

➤ Période 2003-2010 : 241.5 ha sur 7 ans

➤ Période 2010-2013 : 71.5 ha sur 3 ans



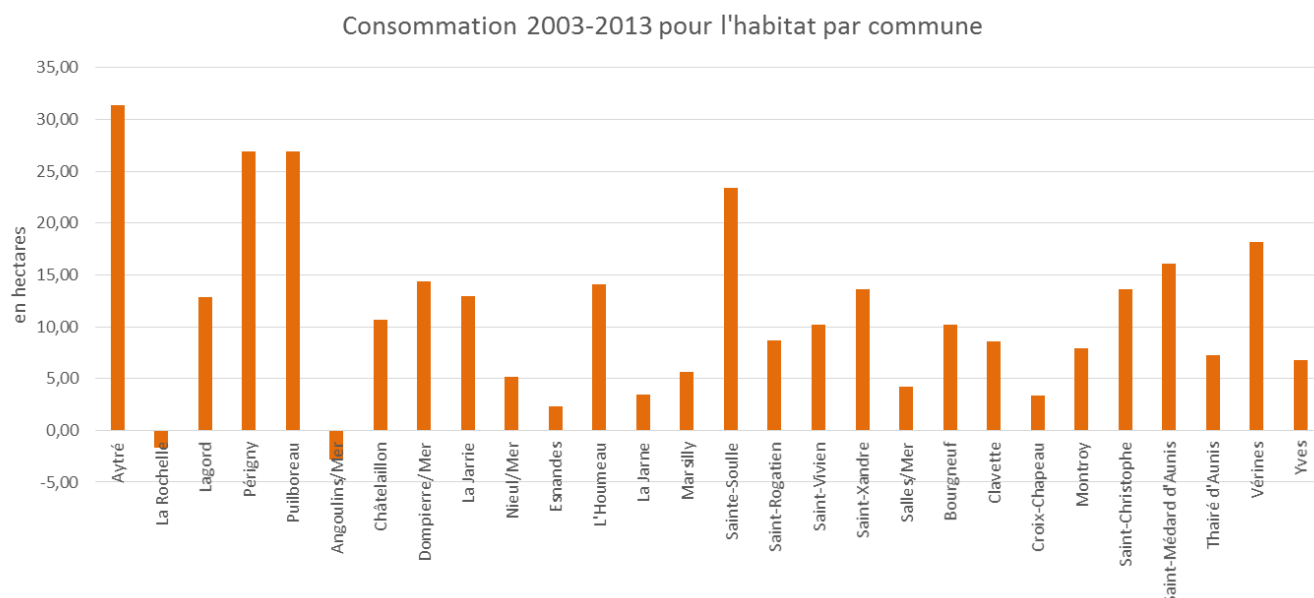
La couronne périurbaine a consommé 56% de la totalité des hectares artificialisés pour l'habitat.

Sur la période 2003-2010 (sur 7 ans) :

- 2 communes ont consommé plus de 20 ha : Périgny et Puilboreau mais cette consommation est liée à la création d'enclaves naturelles ou agricoles (15ha pour Périgny et 7,5 ha pour Puilboreau).
- 6 communes ont consommé plus de 10 ha, 8 communes entre 5 et 10 ha et les 16 autres moins de 5 ha (dont des pôles d'appui ou des communes de l'unité urbaine centrale (Angoulins, Aytré, Nieul sur mer).

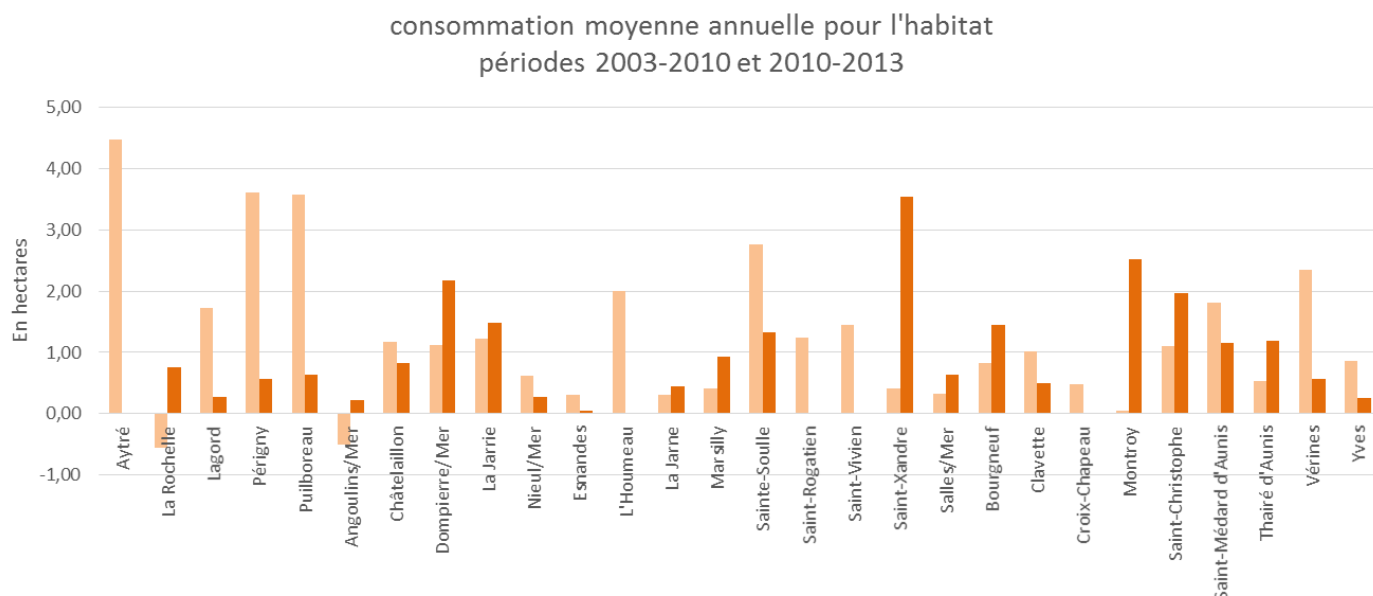
Sur la Période 2010-2013 (sur 3 ans) :

- Plus de 10 ha sur la commune de Saint-Xandre (projet de ZAC)
- Entre 5 et 10 ha sur les communes de Dompierre, Montroy et Saint-Christophe
- Pas ou peu d'extensions (moins de 1ha) sur 10 communes



Des secteurs parfois importants sont entrés dans l'enveloppe urbaine mais ne sont pas forcément « consommés » par un projet d'habitat : exemple Bongraine à Aytré, enclave à urbaniser sur Puilboreau, Vérines ...

On note également que des communes de la couronne périurbaine ont connu de forts développements en extension : Ste-Soulle, Vérines ou encore St-Médard-d'Aunis en proportion de leur enveloppe urbaine initiale.



Les fluctuations entre communes sont très importantes selon la période considérée. En effet, la consommation d'espace n'est pas linéaire dans le temps. Ce caractère très aléatoire (« effet de tout ou rien ») pose la question de la « maîtrise » de l'urbanisation et de la capacité de phasage dans le temps des opérations de manière à limiter une urbanisation par à-coups.

Consommation pour l'économie : 179 hectares en 10 ans

La création ou l'extension des zones d'activités économique, artisanale, portuaire ou industrielle a conduit à la consommation d'environ 180 ha.

- Période 2003-2010 : 166,2 ha (23,7 ha/an)
- Période 2010-2013 : 12,8 ha (4,3 ha/an)

Certains espaces a vocation économique ont été gagnés sur la mer (anse Saint-Marc 2010).

Cette consommation se concentre à 95% sur les 8 communes où se trouvent les parcs d'activités majeurs de l'agglomération : La Rochelle, Périgny, Puilboreau, Saint Médard d'Aunis, Sainte-Soulle, puis Aytré, Angoulins, Salles sur Mer.

Consommation « autres » : 27 ha en 10 ans

Les équipements publics, de sport, de loisirs, de tourisme (campings) ou encore l'inclusion dans l'enveloppe urbaine d'infrastructures ont conduit à la consommation de 27ha :

- + 17 ha sur la période 2003-2010 (Lagord avec le développement autour du Bois D'Huré)
- + 10 ha sur la période 2010-2013 sur la commune de Châtelailon (hippodrome + STEP)

Cette consommation reste ainsi relativement faible malgré des réserves importantes dans les documents d'urbanisme actuels pour cette nature de consommation.

Consommation « agricole ou naturelle » : 60 ha en 10 ans

Cette « consommation » ou « artificialisation » recouvre différents aspects :

- Des espaces « naturels » (coulée verte, zones tampons...) qui ont été intégrés au sein de l'enveloppe urbaine sur la période considéré (Périgny, Puilboreau, Usseau).

- Des fonds de jardin d'habitation qui ont été gagnés sur l'espace naturel ou agricole.
- Des bassins pluviaux créés.
- Des extensions ou de nouveaux bâtiments agricoles.
- On retrouve également dans cette catégorie des espaces de loisirs (golf, accrobranche de La Jarne ou encore ball trap de Châtelailon).

Consommation pour les infrastructures : 70 ha en 10 ans

Cette nature de consommation recouvre les infrastructures hors enveloppe urbaine (routes principales + voies ferrées + aéroport). En 2003, les infrastructures majeures couvrent environ 445 ha.

La consommation observée sur la période 2003-2010 correspond à 2 principales réalisations :

- La RD 9 sur la commune de Saint-Xandre : environ + 40 ha
- L'extension du périmètre de sécurité de l'aéroport : + 31,7 ha

Ces deux infrastructures représentent à elles seules 11% de la consommation totale sur la période 2003-2013.

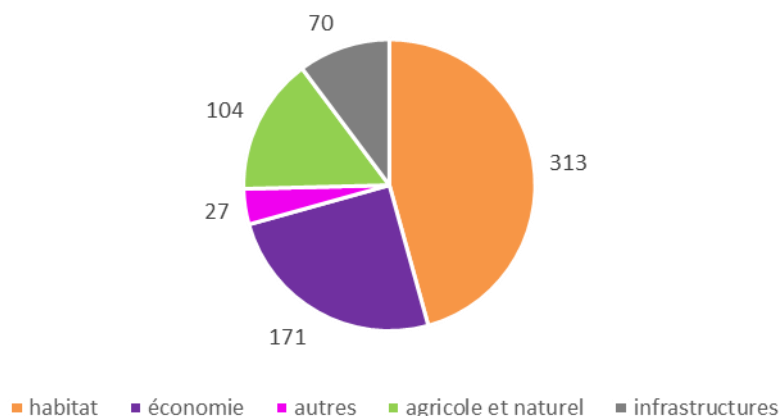
Bilan et perspectives

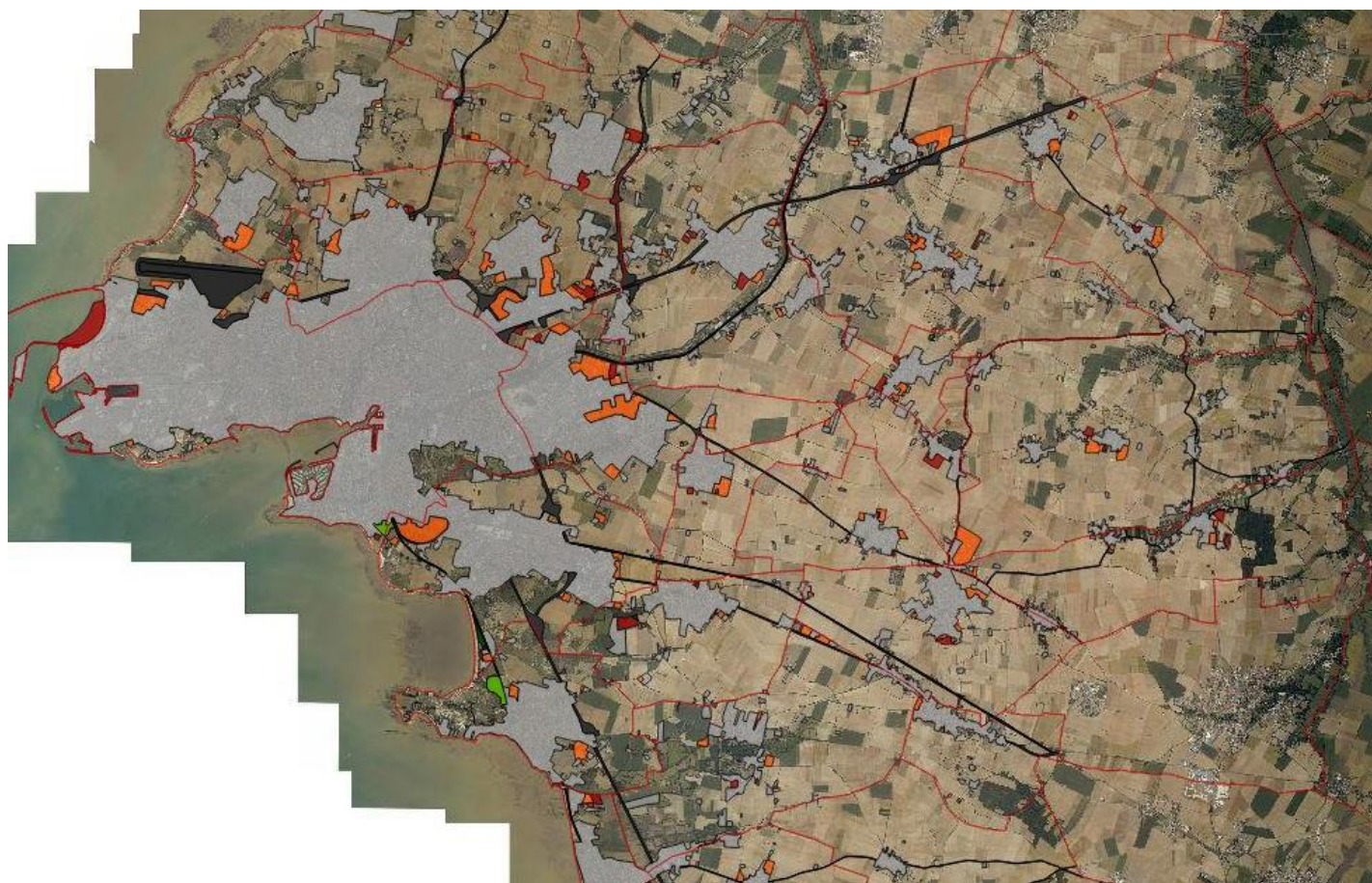
A l'issue de ce bilan on constate une artificialisation croissante, bien qu'en baisse depuis 2011, des espaces agricoles et naturels. Le territoire de l'agglomération subit une pression importante, très sollicité par des usages diversifiés sous la pression démographique, économique et touristique et de l'étalement urbain.







La production de logement constitue la 1ère source de consommation d'espace, l'économie venant au 2nd plan, mais dans une proportion bien inférieure.

C'est l'évolution la plus forte de la région ; son rythme de croissance est plus rapide que celui de la population.

Consommation d'espaces 2003-2013 par nature
En hectares





Env. urbaine 2003		2010	Consommation		2013	Consommation	
Infrastructures 2013			Renaturation			Renaturation	

En 11 ans, ce sont environ 714.5 ha qui ont été consommés (hors gain de territoire) toutes natures confondues :

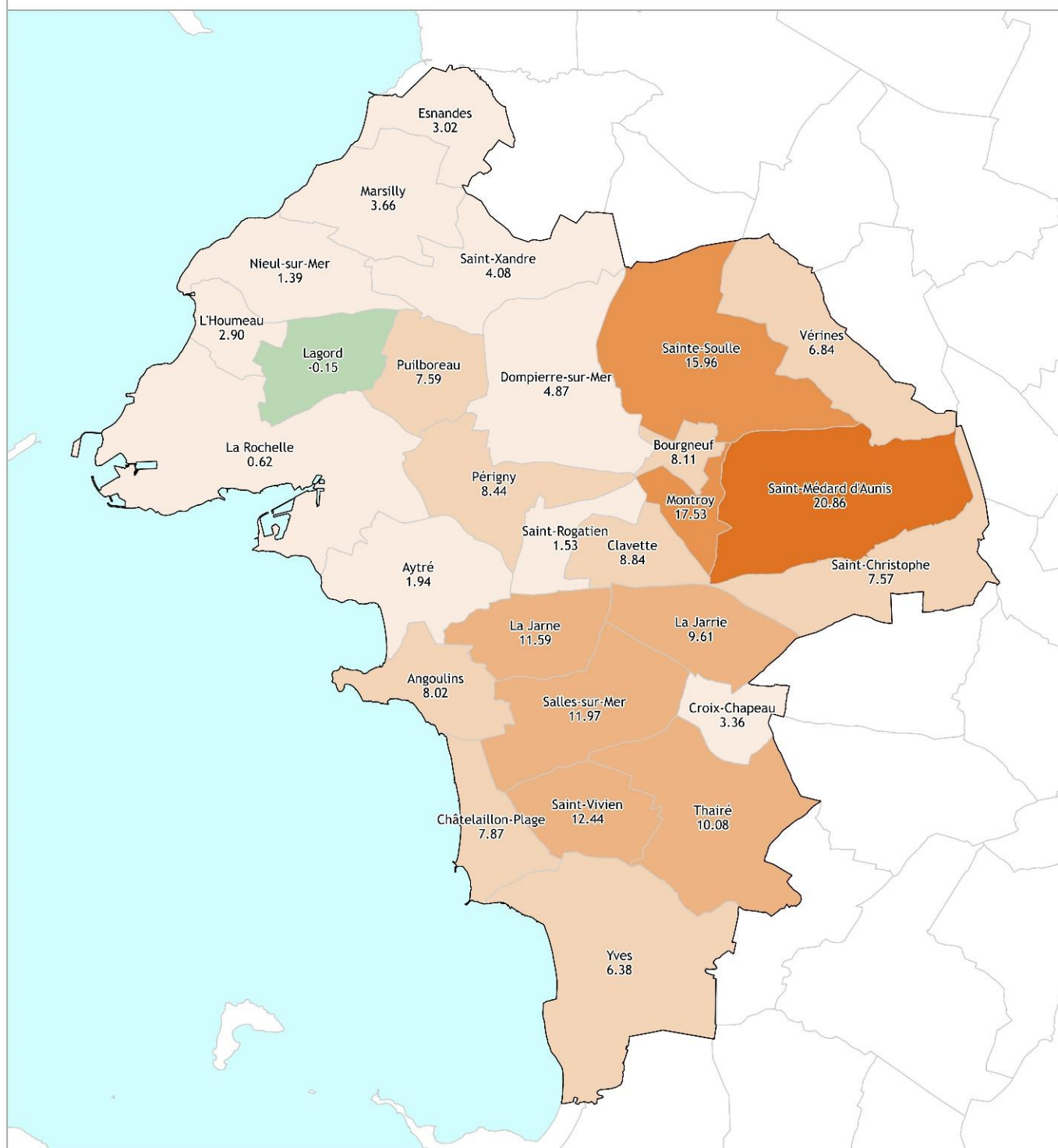
- 3,33 % de la surface agricole (base RPG 2012, 21175 ha)
- et 2,1 % du territoire.

Enjeux :

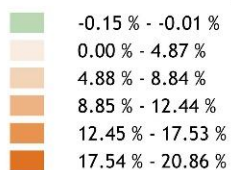
Avec la poursuite des apports migratoires, une attractivité littorale démontrée et soutenue, des coûts de fonciers et d'achat de logement conséquents pour les ménages, la pression urbaine va s'intensifier, la croissance économique, les besoins d'équipements liés à ce développement pèsent toujours plus ce territoire et favorisent la consommation d'espace.

La maîtrise de l'étalement urbain, d'optimisation des zones déjà artificialisées, constitue un enjeu majeur pour le projet de territoire.

Evolution de la superficie des territoires artificialisés du MOS entre 2003 et 2013



Taux d'évolution de la superficie des territoires artificialisés (en %) :



0 2.5 5 km

□ Périmètre de la CDA
— Limite communale



Sources : CDA LR - MOS 2003 et MOS 2013 / CDA LR © / Conception et réalisation : Projet CDA - Pilote TERPRO - ETURBA/FN/CV/GDP - DSTI/SB
29/05/2017 - V01 / M:/ETURBA-DOC/Transfert/Guillaume/CARTES RAPPORT DE PRESENTATION PLUI/3.OCCUPATION DU SOL/Taux évolution territoires
artificialisés MOS 2003-2013 par commune/20170529_GDP_EVO_SUPERFICIE_TAMOS20032013.qgs



Communauté
d'Agglomération de
La Rochelle

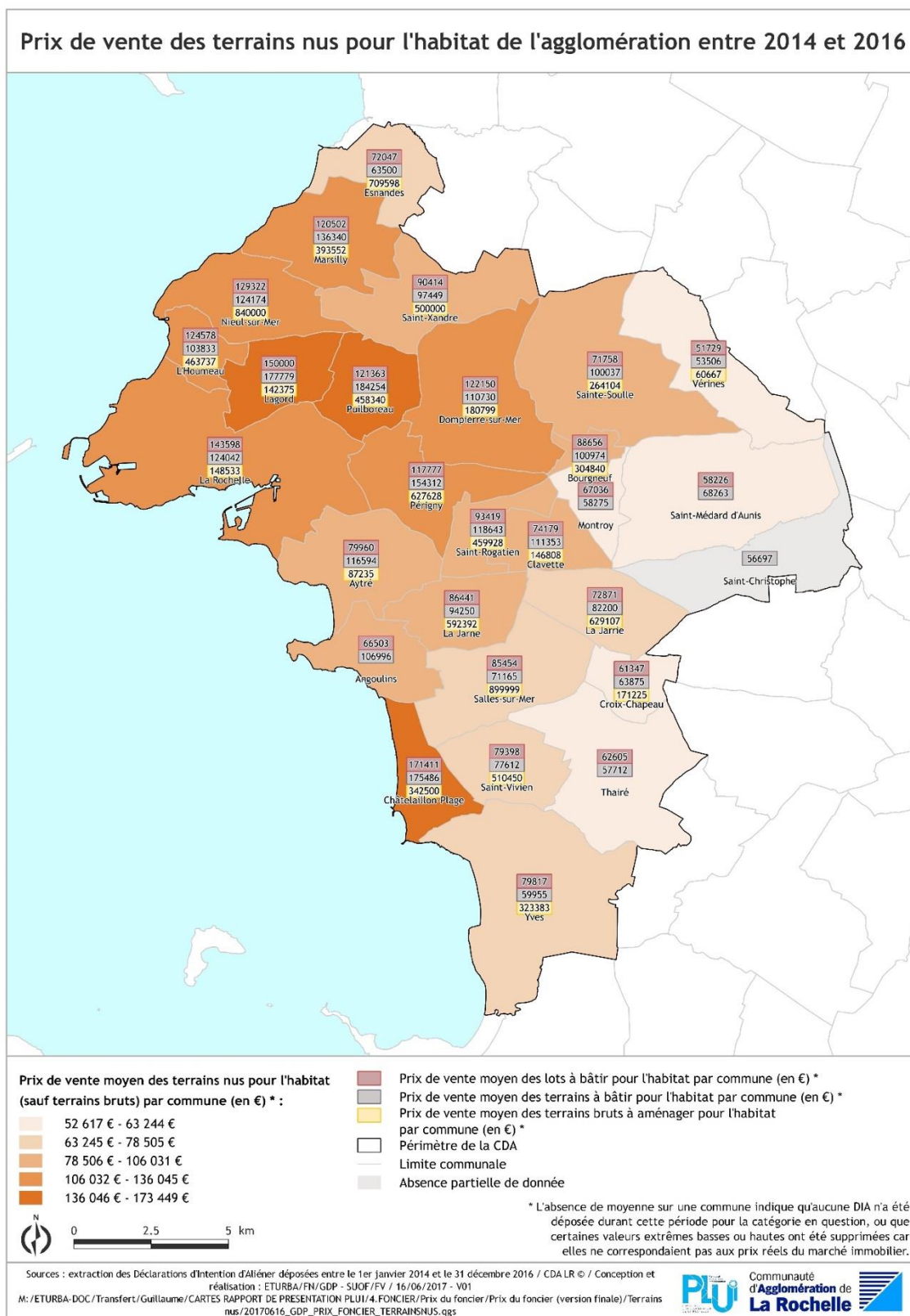


Vision rétrospective de 10 ans avant l'approbation du PLUI : période 2009 - 2019

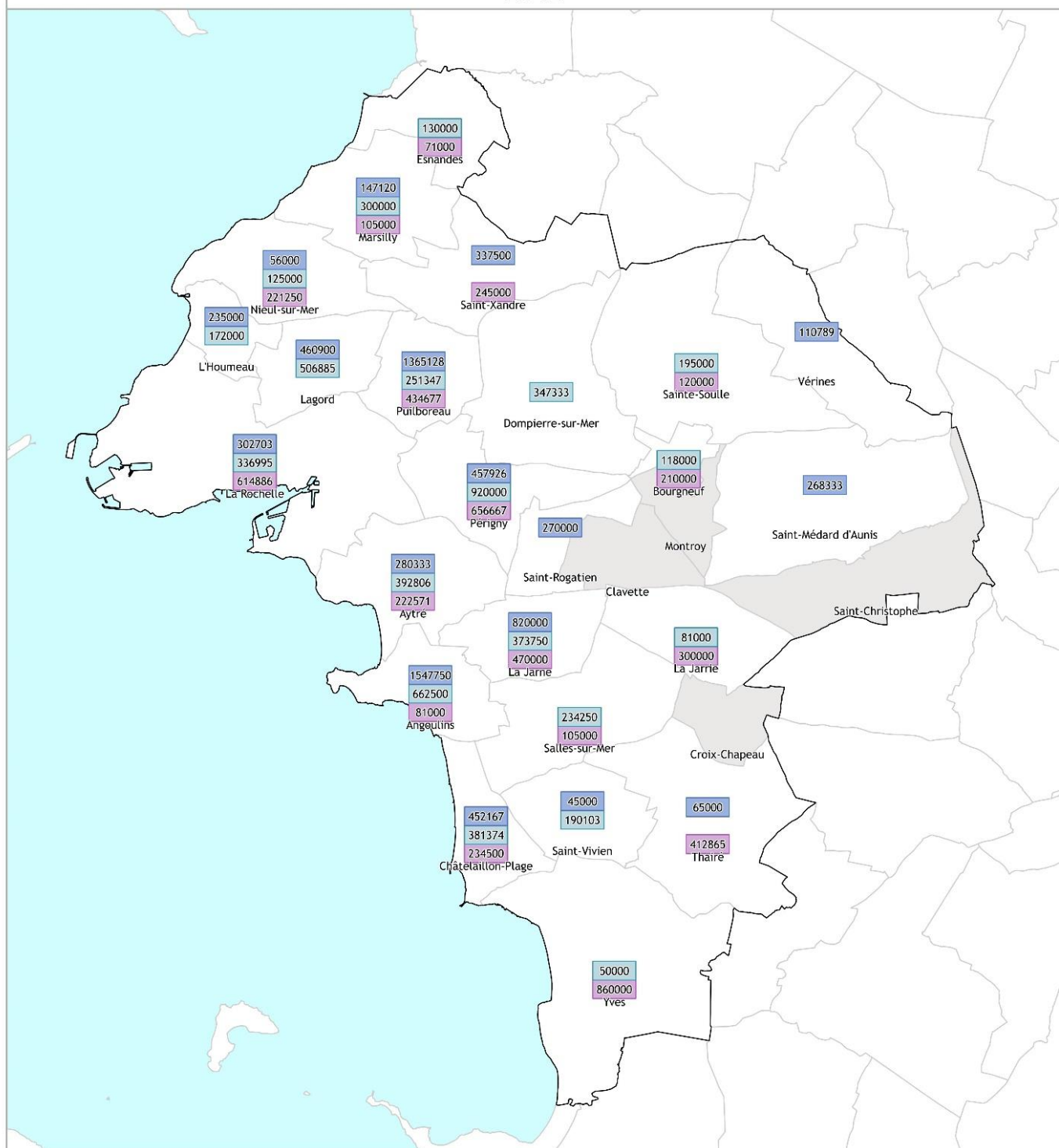
Ce travail ne pourra être produit que lorsque la photo aérienne 2018 et la photo 2019 auront été produites. Il sera disponible pour l'approbation du PLUI.

Les prix du foncier

Le territoire de l'agglomération de la Rochelle fait partie des territoire au foncier les plus élevés au niveau national. Ce coût ne cesse d'augmenter depuis les années 90 et s'explique du fait d'une très forte pression foncière.



Prix de vente des locaux à vocation économique de l'agglomération entre 2014 et 2016



■ Moyenne des prix de vente des locaux commerciaux par commune (en €) *

■ Moyenne des prix de vente des locaux professionnels par commune (en €) *

■ Moyenne des prix de vente des locaux mixtes par commune (en €) *

□ Périmètre de la CDA

— Limite communale

■ Absence de DIA entre 2014 et 2016



* L'absence de moyenne sur une commune indique qu'aucune DIA n'a été déposée durant cette période pour la catégorie en question, ou que certaines valeurs extrêmes basses ou hautes ont été supprimées car elles ne correspondaient pas aux prix réels du marché immobilier.

Sources : extraction des Déclarations d'Intention d'Aliéner déposées entre le 1er janvier 2017 et le 31 décembre 2016 / CDA LR © / Conception et réalisation : ETURBA/FN/GDP - SUOF/FV / 16/06/2017 - V01
M: /ETURBA-DOC/Transfert/Guillaume/CARTES RAPPORT DE PRESENTATION PLUI/4.FONCIER/Prix du foncier/Prix du foncier (version finale)/Economie/20170616_GDP_PRIX_FONCIER_ECONOMIQUE.qgs

1.2.2 Analyse des capacités de densification

Introduction

Dans la continuité de la loi ALUR, le code de l'urbanisme introduit la nécessité de l'intégration dans le rapport de présentation d'une analyse des capacités de densification et de mutation des **espaces bâtis** identifiés par le SCOT et des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en tenant compte des formes urbaines et architecturales⁵.

Les espaces bâtis sont les espaces qui sont considérés comme artificialisés*. Ces espaces sont définis dans la partie « éléments méthodologiques » du chapitre du présent rapport de présentation consacré à l'analyse de la consommation d'espace depuis 10 ans. Ils ont servi à définir l'enveloppe urbaine* et l'enveloppe urbaine simplifiée*.

- **Enveloppe urbaine*** : L'«enveloppe urbaine» intègre : les espaces artificialisés identifiés ainsi que les infrastructures majeures (voies ferrées, routes de transit...) et les espaces de parcs ou à vocation « naturelle » compris à l'intérieur des espaces artificialisés.
- **Enveloppe urbaine simplifiée*** : seules les parties agglomérées de l'enveloppe urbaine ont été considérées : les hameaux et poches d'habitat isolé n'ont pas été intégrés à l'enveloppe urbaine simplifiée, ces espaces n'ayant vocation ni à se densifier, ni à s'étendre.

Aussi les capacités de densification n'ont-elles été analysées qu'à l'intérieur de l'enveloppe urbaine simplifiée. Cela signifie que l'analyse s'est portée sur les zones urbanisées dédiées à des zones mixtes ou des zones dédiés à l'activités. Elle ne s'est pas portée sur l'analyse des capacités de densification de secteurs non dédiés à cela, que sont les zones agricoles et les zones naturelles, les hameaux et les poches d'habitat isolés situés dans les espaces agricoles et naturels.

Le SCOT de l'agglomération de la Rochelle

Le SCOT de l'agglomération de la Rochelle n'a pas particulièrement identifié d'espaces bâtis, mais définit dans son DOG⁶ l'objectif suivant :

- « préserver 13 600 ha d'espaces naturels et agricoles soit près de 97 % de ce qui existe en 2008 »

- « Localiser au moins 50 % du développement urbain attendu d'ici 2020 s'agissant des fonctions logement et équipements de proximité, au sein des 6600 hectares d'espaces urbains existants et ce sous forme de réinvestissement urbain ou d'intensification urbaine ».

« Il en résulte une enveloppe maximale de 400 ha consacrée aux extensions urbaines potentielles, soit seulement 2% du territoire communautaire et moins de 3% des espaces agricoles ». Soit 200 ha pour les fonctions d'habitat et 200 ha pour les activités.

Ce qui revient à une consommation d'espace moyenne pour les usages résidentiels et activités économiques de 2010 à 2020 de **40 ha par an**.

En 2010 le T0 est estimé à 6 600 ha de tissu urbain existant. Sur un territoire composé de 18 communes à l'époque.

Le SCoT de la CDALR établit une armature du territoire qui distingue trois catégories de communes :

- L'unité urbaine centrale : elle correspond au « cœur d'agglomération » et rassemble la ville de La Rochelle, ainsi que les quatre communes voisines en urbanisation continue (Lagord, Puilboreau, Périgny et Aytré) ; elle devra accueillir 50% du « développement urbain » total de la CDALR ;
- Les pôles d'appui : cette catégorie rassemble les communes du territoire qui disposent déjà d'un bon niveau d'équipements collectifs et commerciaux, et bénéficient ou bénéficieront d'une desserte satisfaisante par les réseaux de transport public (Nieul-sur-Mer, Dompierre-sur-Mer, Angoulins, Châtaillon-Plage) ; les pôles d'appui représenteront 25% du « développement urbain » de l'agglomération ;
- Les autres communes de la couronne urbaine rochelaise, soit neuf communes, qui rassembleront 25% du « développement urbain ».

Depuis le 1er janvier 2014, 10 nouvelles communes ont rejoint la CDALR.

⁵ Article L151-4 du code de l'urbanisme

⁶ Source : SCoT de la CDALR, DOG p.55

Le SCOT du pays d'Aunis et du pays Rochefortais

Celles-ci étaient couvertes pour 9 d'entre elles par le SCoT du pays d'Aunis et une par celui du SCoT du pays rochefortais.

Depuis leur intégration à l'EPCI de La Rochelle, elles sont couvertes par le SCoT de l'agglomération de la Rochelle.

Le SCoT de l'agglomération de la Rochelle, s'applique donc sur ces territoires uniquement pour ses dispositions non spatialisées. Par contre, en ce qui concerne les dispositions spatialisées, ces communes sont considérées **comme une zone blanche**.

Au final, les dispositions générales d'organisation du territoire s'appliquent bel et bien sur l'ensemble du périmètre de l'EPCI élargi : structuration, objectifs de production, consommation d'espace, rapports intensification/ extension. Toutefois, la surface du territoire ayant augmenté notablement, il a été décidé que les objectifs chiffrés, tels que le nombre de logements ou la consommation d'espaces puissent être ajustés en proportion de cette augmentation (sur la base d'un gain de +10% de population).

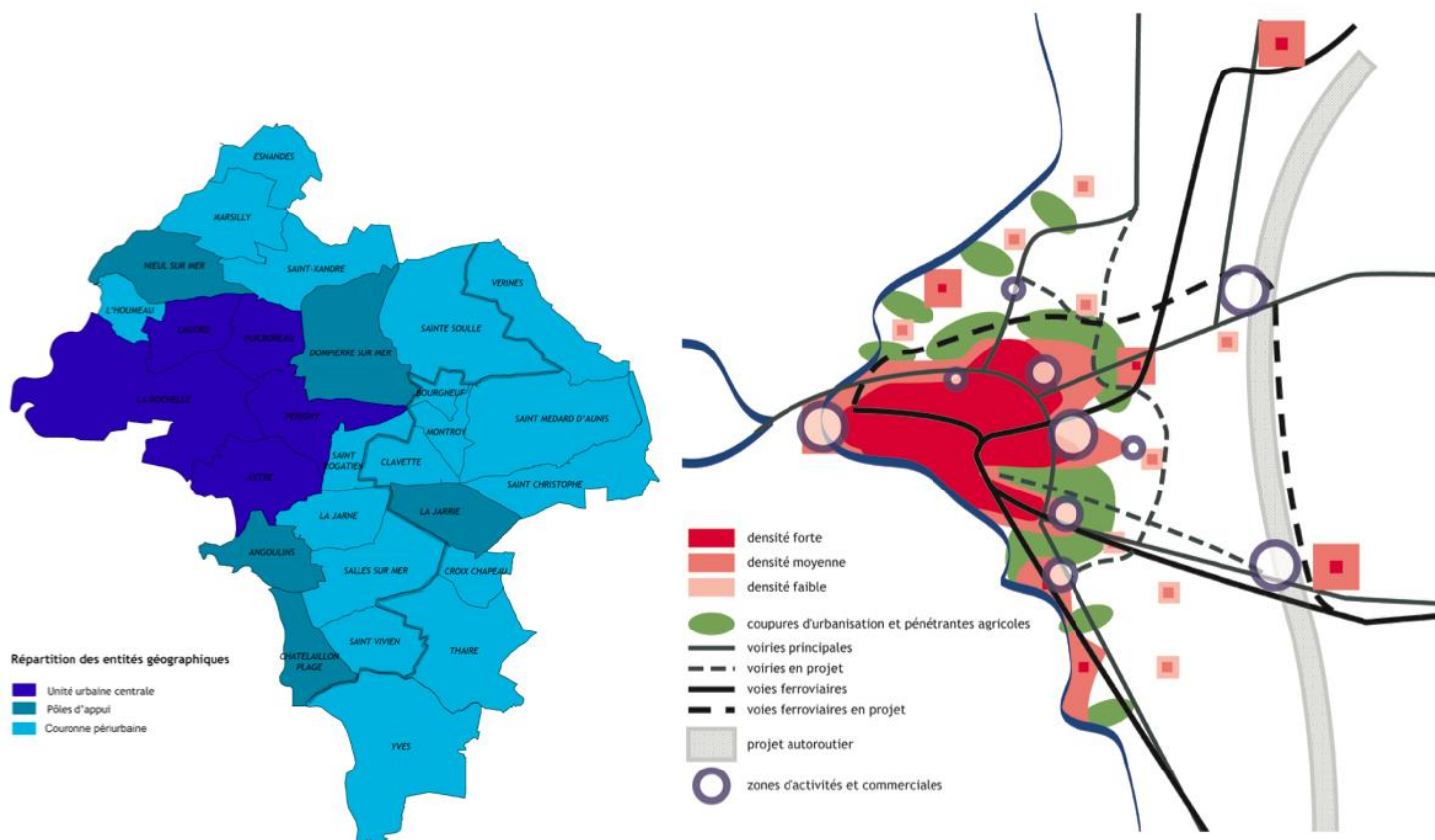
Les SCOT extrapolés ; hiérarchisation du territoire

Les objectifs du SCoT sont ainsi ajustés pour tenir compte de son élargissement territorial :

- En passant les objectifs de construction de logements de 12 000 à 13 300 logements neufs.
- En majorant les objectifs de consommation d'espace à 220 hectares pour l'habitat et 220 ha pour l'activité sur 10 ans. Pour rappel, le SCoT limite les possibilités d'extension à 400 hectares, dont 200 pour l'habitat.
- Par ailleurs, la commune de La Jarrie, qui fait partie des nouveaux membres de la CDALR, a été intégrée à la catégorie des pôles d'appui puisqu'elle en possède les caractéristiques.

Ces adaptations ont été proposées en additionnant les objectifs chiffrés initialement prévus dans les SCoT des communes intégrées aux objectifs du SCoT de la CDA et en raisonnant sur la base du gain de population de +10%.

Soit un total de 440 ha.



L'armature territoriale est la suivante :

- **L'unité urbaine centrale** : La Rochelle, Lagord, Puilboreau, Périgny, Aytré.
- **Les pôles d'appui** : Nieul-sur-Mer, Dompierre-sur-Mer, Angoulins, Châtelailon-Plage, La Jarrie.
- **Les autres communes de la couronne urbaine rochelaise** : Esnandes, Marsilly, L'Houmeau, Saint-Xandre, Sainte-Soulle, Saint-Rogatien, La Jarne, Salles-sur-Mer, Saint-Vivien, Bourgneuf, Clavette, Croix-Chapeau, Montroy, Saint-Christophe, Saint-Médard-d'Aunis, Thairé, Vérines, Yves.

La répartition du « développement urbain » définie dans le SCoT sur un périmètre à 18 communes est considérée comme directement transposable à celui de la CDALR à 28 communes.

Toutefois, le poids relatifs des pôles d'appui ayant fortement diminué (cinq communes sur 28 dans la nouvelle configuration, au lieu de quatre communes sur 18 dans la première), les objectifs qui leur sont assignés, à savoir d'assumer 25% du « développement urbain » de la CDALR, devront peut-être être légèrement ajustés dans le scénario qui sera retenu au final.

Par ailleurs, la répartition sus visée des « objectifs de développement urbain », que n'a pas défini le SCOT Rochelais, peut être interprétée directement en nombre de logements par typologies de communes, ou bien en revenant à l'objectif initial du SCoT qui est l'accueil de 13 300 habitants.

Ce gain de population étant à répartir ainsi :

- pour moitié dans l'unité urbaine centrale,
- pour un quart dans les pôles d'appui et
- pour le dernier quart dans les autres communes périurbaines.

Quel équilibre entre intensification et extension urbaine ?

La typologie de communes établie par le SCoT est également utilisée pour décliner les objectifs de modération de consommation de l'espace. Ainsi, l'équilibre attendu entre intensification et extension urbaine n'est pas le même selon les catégories de communes⁷ :

- L'unité urbaine centrale devra remplir les deux tiers de ses objectifs de développement urbain en intensification urbaine et un tiers en extension ;
- Les pôles d'appui et les autres communes de la couronne urbaine rochelaise devront eux remplir un tiers de leurs objectifs de développement urbain en intensification urbaine et deux tiers en extension.

Pour définir les constructions qui relèvent du renouvellement urbain (*intensification*) et celles qui relèvent de l'étalement (*extension*), une « enveloppe urbaine simplifiée » a été déterminée⁸. Elle regroupe les espaces artificialisés⁹, les infrastructures majeures (voies ferrées, routes de transit) et les espaces de parcs ou à vocation « naturelle » compris à l'intérieur des espaces artificialisés.

Seules les parties agglomérées ont été considérées : les hameaux et poches d'habitat isolé n'ont pas été intégrés à l'enveloppe urbaine simplifiée.

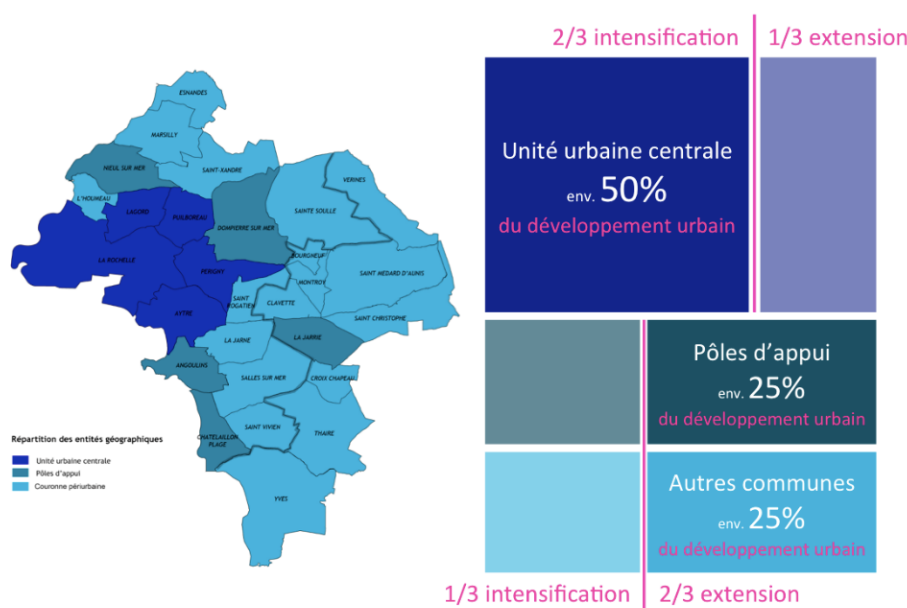
Le suivi de l'évolution de cette enveloppe urbaine va ainsi permettre de mesurer la consommation d'espaces du territoire sur la durée du PLUi,

Dans le cadre du PLUi, est considérée comme de l'*extension* la construction dans des espaces situés en dehors de l'enveloppe urbaine.

Ce qu'exige le SCOT

1330 logements / an (SCoT extrapolé à 28)

Les objectifs fixés par le SCOT, avec lesquels le PLUi de la CDALR devra être compatible



⁷ (SCoT, DOG, p.61)

⁸ Cf chapitre : « bilan de la consommation d'espaces » du présent rapport de présentation.

⁹ Pour la définition, cf. 1.3 « Notions clés ».

L'habitat : Recenser le gisement « brut » et déterminer le potentiel de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

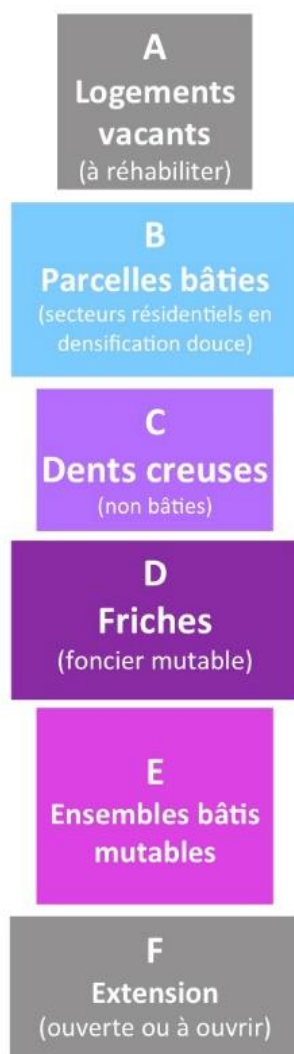
L'évaluation de la « capacité de densification et de mutation des espaces bâtis » ayant vocation à accueillir des projets d'habitat consiste à préciser le potentiel de production de logements neufs en renouvellement urbain.

Les différents types de gisements fonciers en intensification

Au sein de l'enveloppe urbaine simplifiée (en prenant pour année de référence 2013), les différentes catégories de gisements fonciers en intensification recensées sur le territoire de la CDALR sont les suivantes :

- **Les logements vacants** : une partie des objectifs de construction pourra être réalisée dans des bâtiments existants, qui sont déjà à usage de logement mais qui ne sont pas habités aujourd'hui. En 2012, 5 829 logements vacants ont été recensés, soit 6,3% du parc (données INSEE).

- **Les parcelles bâties** (en secteur résidentiel) : dans les quartiers susceptibles d'accueillir de l'habitat neuf, la plupart des parcelles sont déjà bâties et certaines de ces 56 000 unités foncières peuvent évoluer en se densifiant ; elles constituent un gisement non négligeable.
- **Les dents creuses** (en secteur résidentiel) : des unités foncières non bâties mais situées au sein de l'enveloppe urbaine.
- **Les friches** : des parcelles bâties mais dont les bâtiments ne sont pas utilisés, qui pourraient être reconverties en projets comportant des logements. Il s'agit souvent d'anciens sites d'activités (garages, espaces militaires, corps de fermes, équipements publics...)
- **Les ensembles bâtis mutables** : des secteurs bâtis « à enjeux » ou « à projet » qui nécessiteront une intervention publique et/ou d'opérateurs relativement forte pour évoluer. A titre d'exemple, on retrouve dans ces ensembles bâtis le réaménagement de centre bourg, les projets de densification le long des axes de circulation, le renouvellement urbain de quartier d'habitat.



→ 5 829 logements vacants en 2012 soit **6,3% du parc**

→ **Limitée** à 220 ha par le SCOT extrapolé à 28 (pour l'habitat)

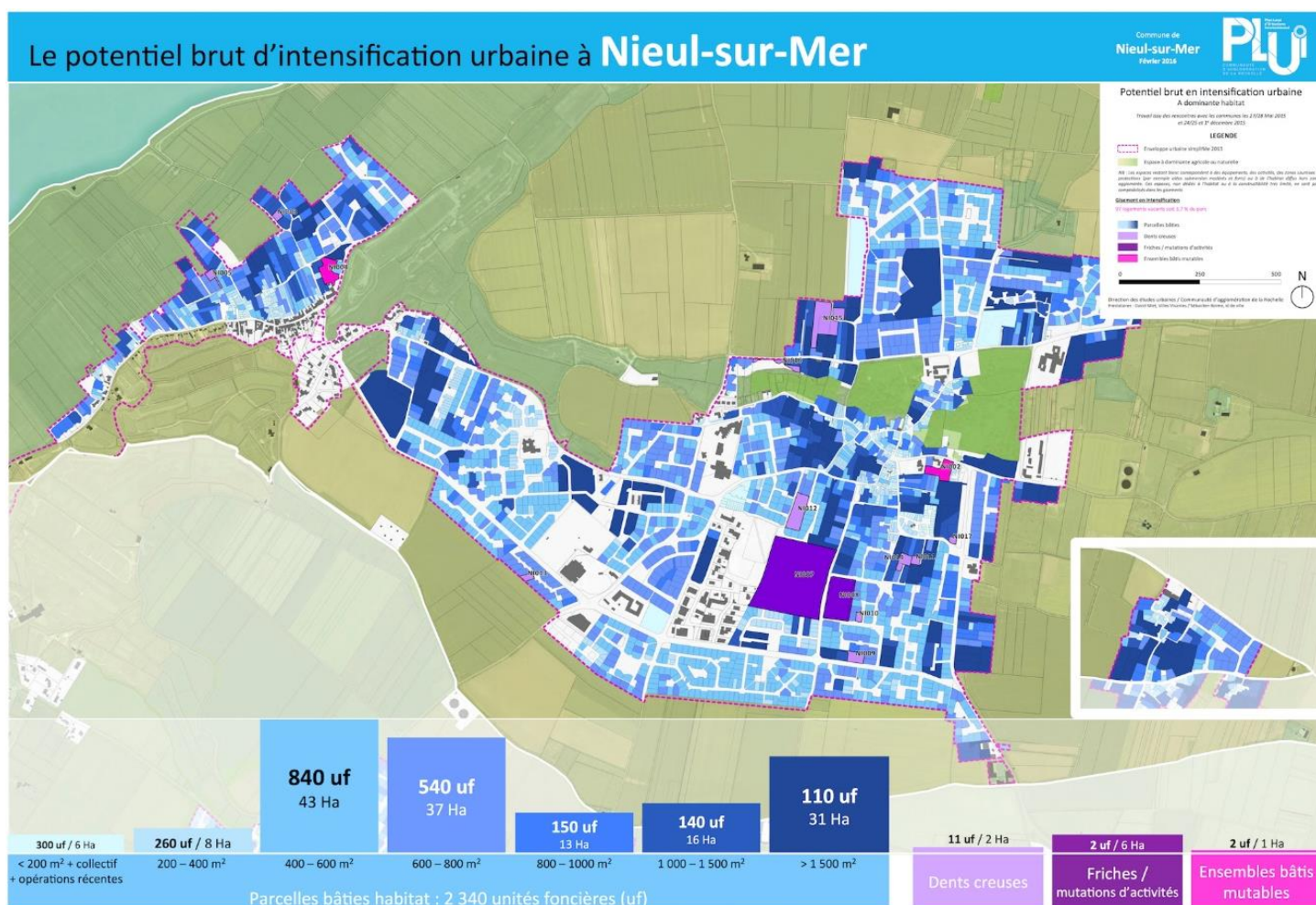
Les zones actuellement non urbanisées et qui ont vocation à l'être à court ou moyen terme sont considérées comme de l'extension urbaine et ne sont donc pas comptées dans le gisement en intensification. Pour le recensement du gisement en intensification, les servitudes et prescriptions générant de l'inconstructibilité ont également été retirées du périmètre d'étude :

- Celles liées aux espaces verts : plantations à réaliser, EBC, jardins familiaux, jardins protégés, aménagements paysagers, bois, espaces verts, zones N / Nj des PLU ;
- Celles liées aux risques et nuisances : transformateur, équipements (bassin pluvial, réserve d'eau), risque submersion (aléas modérés et forts, zones rouges des PPRL), risque érosion, Plan de Prévention des Risques Technologiques, servitudes

d'alignement, Plan d'Exposition au Bruit autour de l'aéroport, périmètres autour des bâtiments agricoles ;

- Celles liées aux voiries et emplacement réservés : création ou élargissement de voirie, giratoire, cheminements piétons, modes doux, parking, recul loi Barnier, querreux, fuseau autoroute, aire d'accueil des gens du voyage.

Ce travail a été mené en 2015 dans le cadre d'atelier de collaboration avec les 28 communes de l'agglomération, à partir de cartes combinées en croisant observation, données brutes et la connaissance empirique du territoire a permis d'aboutir à des cartes exhaustives et détaillées du gisement foncier pour chaque commune.



*Exemple : Carte du gisement foncier en intensification urbaine à Nieul-sur-Mer.
Version définitive après corrections suite aux discussions avec les élus et techniciens des communes, mars 2016.*

Les résultats correspondent à deux types :

1/ Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis par la construction dans les dents creuses, les friches et la mutation d'ensembles bâtis.

Ces potentiels fonciers ont été regroupés au sein de la même catégorie car leurs modalités de densification/mutation sont relativement connues : les surfaces concernées peuvent être identifiées et mesurées, et leur potentiel de construction peut-être évalué en multipliant ces surfaces par des seuils de densité à atteindre. Lorsque les terrains considérés avaient fait l'objet, dans le cadre d'une orientation d'aménagement, d'une estimation plus précise de leur potentiel logement, celle-ci a été utilisée dans l'évaluation.

2/ Le potentiel de densification et de mutation par la construction de nouveaux logements au sein des parcelles déjà bâties.

Les unités foncières déjà bâties forment un gisement foncier très important en surface. Cependant, le caractère déjà construit, privé et habité de ces terrains ne permet pas d'évaluer leur capacité d'accueil de nouvelles constructions selon la méthode « classique » employée pour les friches, dents creuses et ensembles bâtis mutables. En effet, la densification

de ces quartiers s'effectuera principalement à l'initiative de leurs habitants.

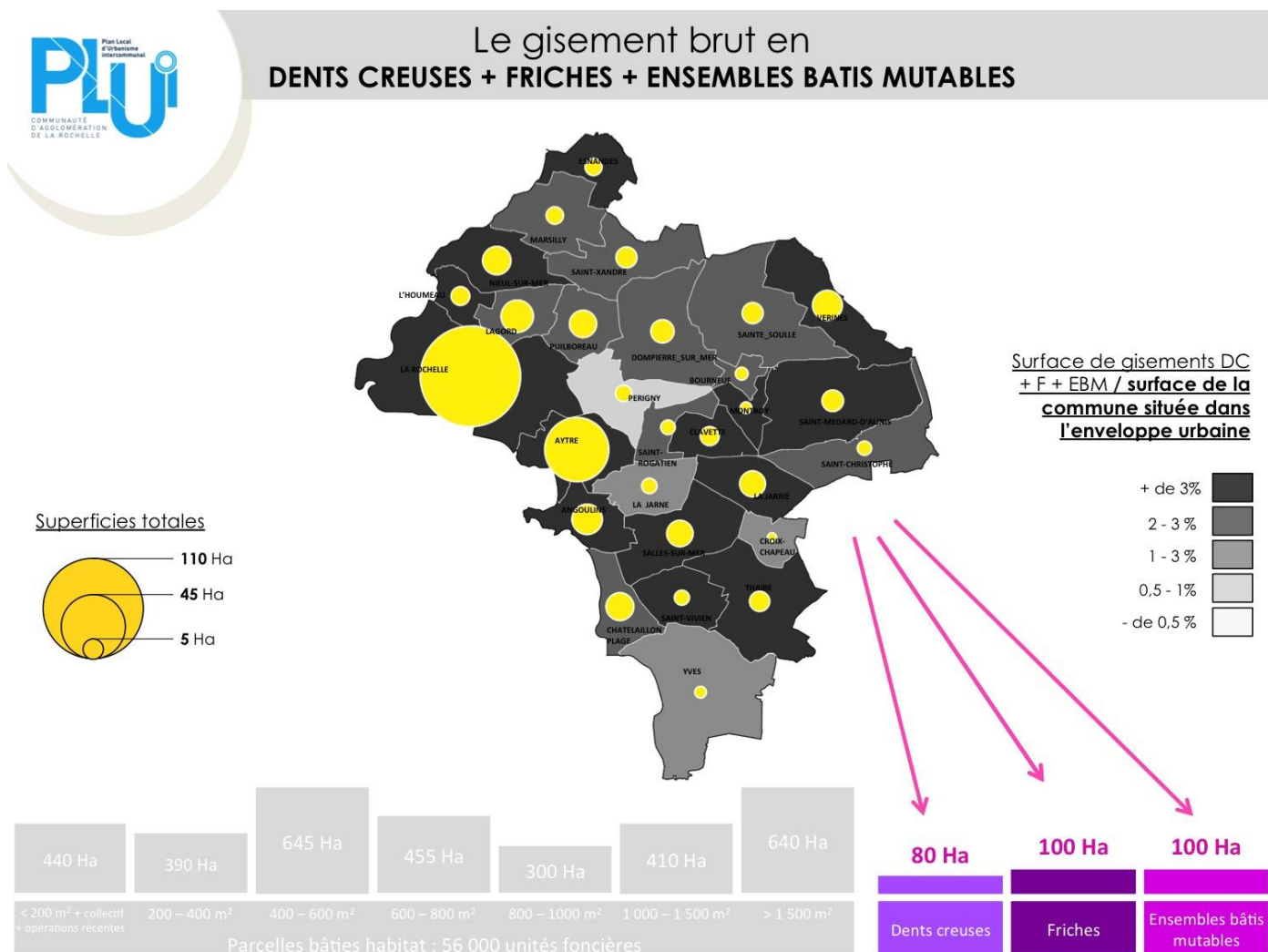
Les dents creuses, friches et ensembles bâtis mutables

Les friches et ensembles bâtis mutables sont par définition des terrains déjà bâtis et susceptibles d'évoluer. Ce sont des espaces qu'il faudra déconstruire, parfois dépolluer, requalifier puis reconstruire, ou bien réhabiliter en vue d'un changement d'usage.

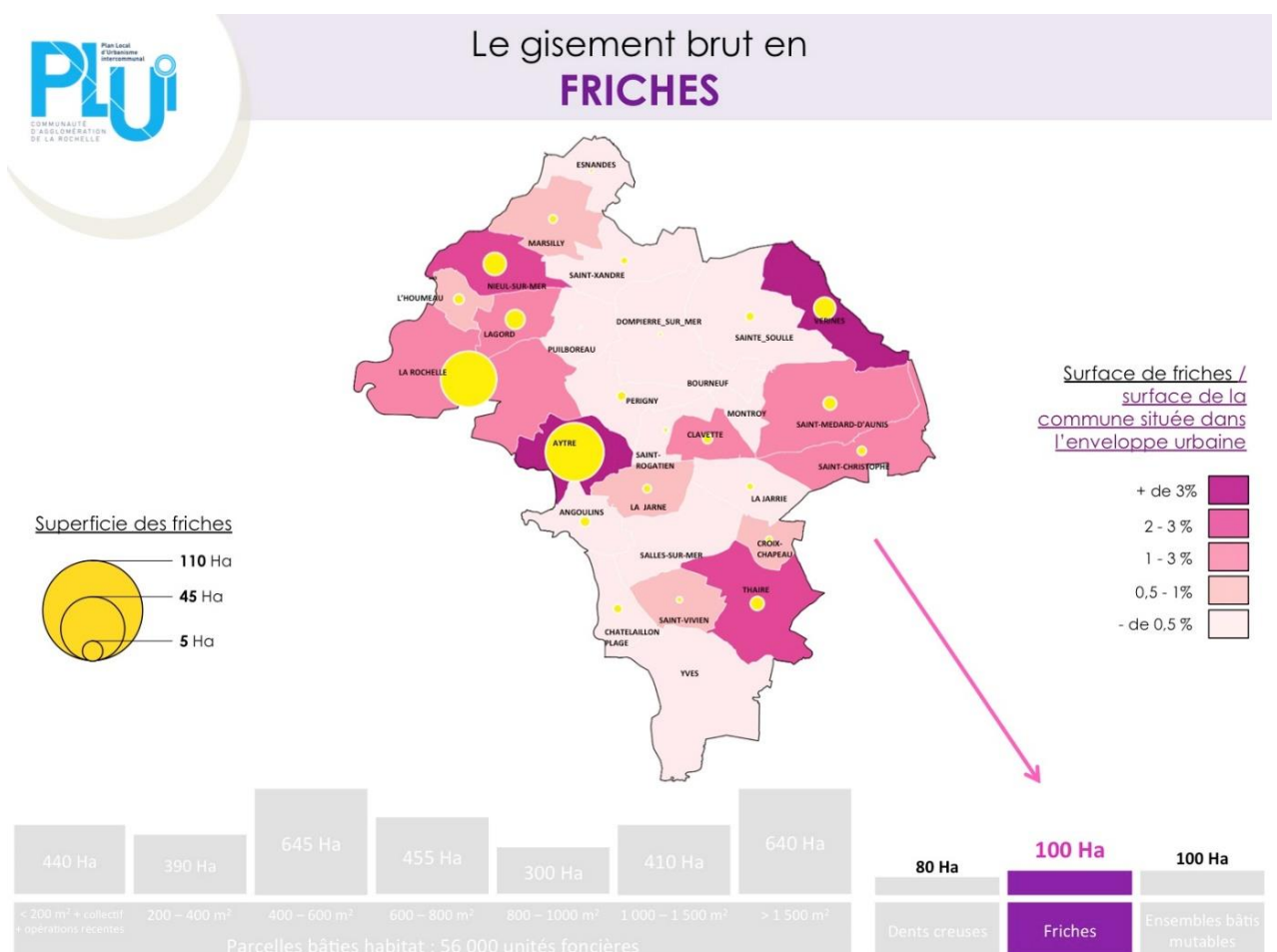
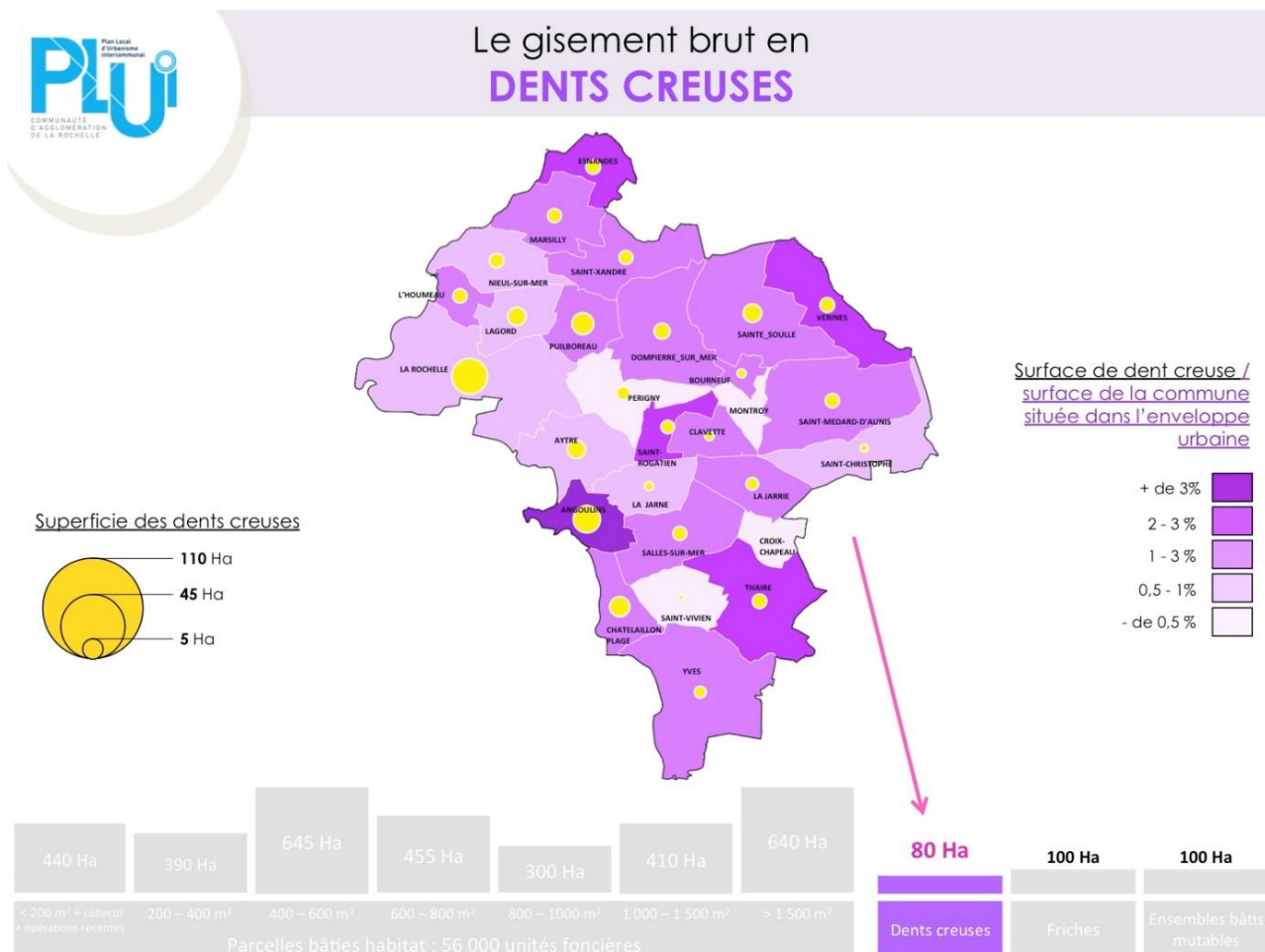
La densification peut aussi se faire dans des dents creuses, soit des parcelles non bâties situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, lorsque des propriétaires sont prêts à vendre les terrains qu'ils possèdent, à des prix rendant viables des opérations de micro-promotion ou de promotion immobilière dans les gabarits prévus par le PLU.

Quantification du gisement « brut » en intensification

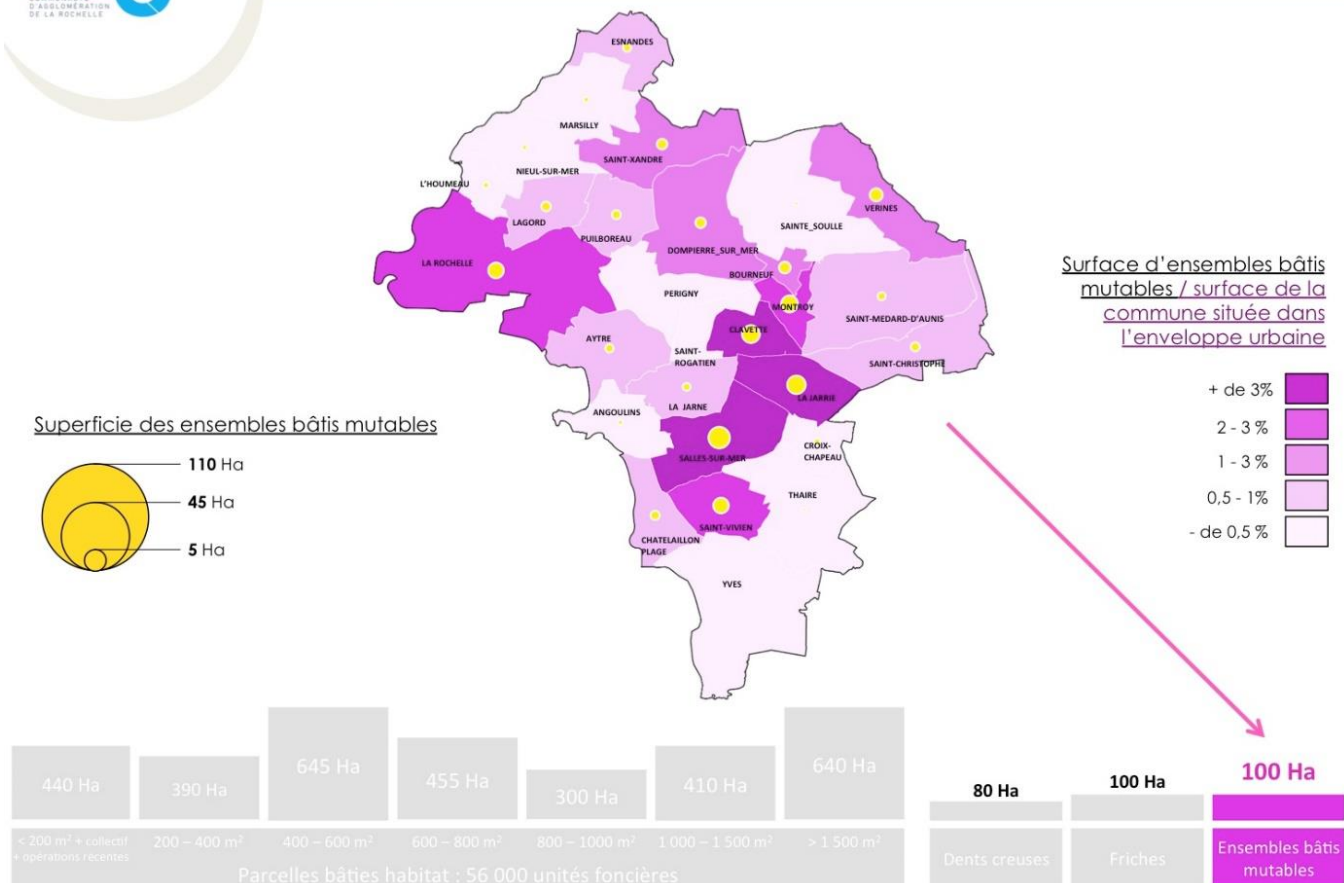
Le recensement des fonciers disponibles dans l'enveloppe urbaine des différentes communes de la CDALR révèle un gisement brut d'un total de 280 hectares, dont 175 hectares situés dans l'unité urbaine centrale, 40 hectares dans les pôles d'appui et 65 hectares en couronne périurbaine.



Les trois cartes ci-après représentent la superficie totale de chacun des trois types de gisement, ainsi que la part qu'ils représentent dans l'enveloppe urbaine de chaque commune.



Le gisement brut en ENSEMBLES BATIS MUTABLES



Au total, 80 hectares de dents creuses, 100 hectares de friches et 100 hectares d'ensembles bâtis mutables ont été recensés en 2015.

1.2.2.1 Le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis par la construction dans les dents creuses, les friches et la mutation d'ensembles bâtis.

Du gisement brut en hectares au potentiel en logements à temps infini

L'expression en hectares du gisement foncier constitué des dents creuses, friches et ensembles bâtis mutables ne fournit aucun renseignement de leur potentiel : c'est à dire sur le nombre de logements pouvant y être construits.

La prise en compte des formes urbaines et architecturales :

Densités minimales fixées dans le SCoT

Le tissu existant et les morphologies urbaines présentes sur le territoire montrent une certaine

densité qui varie fortement selon que l'on se trouve dans le cœur de La Rochelle, dans un quartier de faubourg d'Aytré, un quartier d'immeubles construits après la reconstruction à Port Neuf, un lotissement de type balnéaire du début du siècle à Châtelailon-Plage, un hameau de 2^e couronne à la Jarrie ou encore un lotissement des années 70 à la Jarne.

Pour transformer ce gisement exprimé en hectares en nombre en logements constructibles, les densités minimales fixées dans le SCoT¹⁰ ont été appliquées aux dents creuses et aux friches pour en déterminer le potentiel¹¹ tout en préservant les morphologies et les formes actuelles :

- 50 logements à l'hectare à La Rochelle ;
- 30 logements par hectare dans les pôles d'appui et les communes de plus de 3 500 habitants ;
- 20 logements par hectare dans les autres communes.

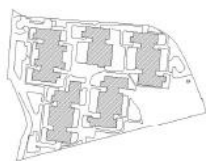
Il ne s'agissait pas ici de définir des potentiels inatteignables en appliquant des densités qui n'auraient été ni acceptables au regard des volontés de préservation de l'identité des bourgs et des villages, ni pour les habitants, en termes de gestion des intimités, des ombres portées et des bouleversements induits par des formes urbaines inadéquates et trop radicalement différentes.

Ces densités ont été définies à partir de l'analyse des formes urbaines et densités correspondantes produites pour le diagnostic du SCOT.

EXEMPLES DE FORMES URBAINES ET DENSITÉS CORRESPONDANTES :



Puilboreau / Impasse du Vercors
9 logements / 0,09 hectares
100 logts/ hect.
opération mixte (collectifs/intermédiaires)



La Rochelle / Maisons gradins
179 logements / 2,8 hectares
66 logts/ hect.
Logements intermédiaires
ech. 1/5000



Périgny / Les Aigrettes
164 logements / 5,1 hectares
32 logts/ hect.
opération mixte (collectifs/individuels)

Exemple d'analyse morphologique tiré du diagnostic du SCOT¹²

Le cas des ensembles bâtis mutables est particulier : cette catégorie regroupant aussi bien le renouvellement d'un centre bourg qu'un secteur de densification le long des axes de transport en commun, une approche au cas par cas a été retenue. Le nombre de logements potentiellement constructibles sur chaque unité foncière a été déterminé en fonction des éventuelles études menées sur le périmètre, ou des estimations des services techniques de la CDALR.

Ces calculs révèlent un potentiel brut de **10 400 logements** dans les dents creuses, friches et ensembles bâtis mutables, dont :

1. 7 200 dans l'unité urbaine centrale ;
2. 1 300 dans les pôles d'appui ;
3. 1 900 dans les autres communes de la couronne périurbaine.

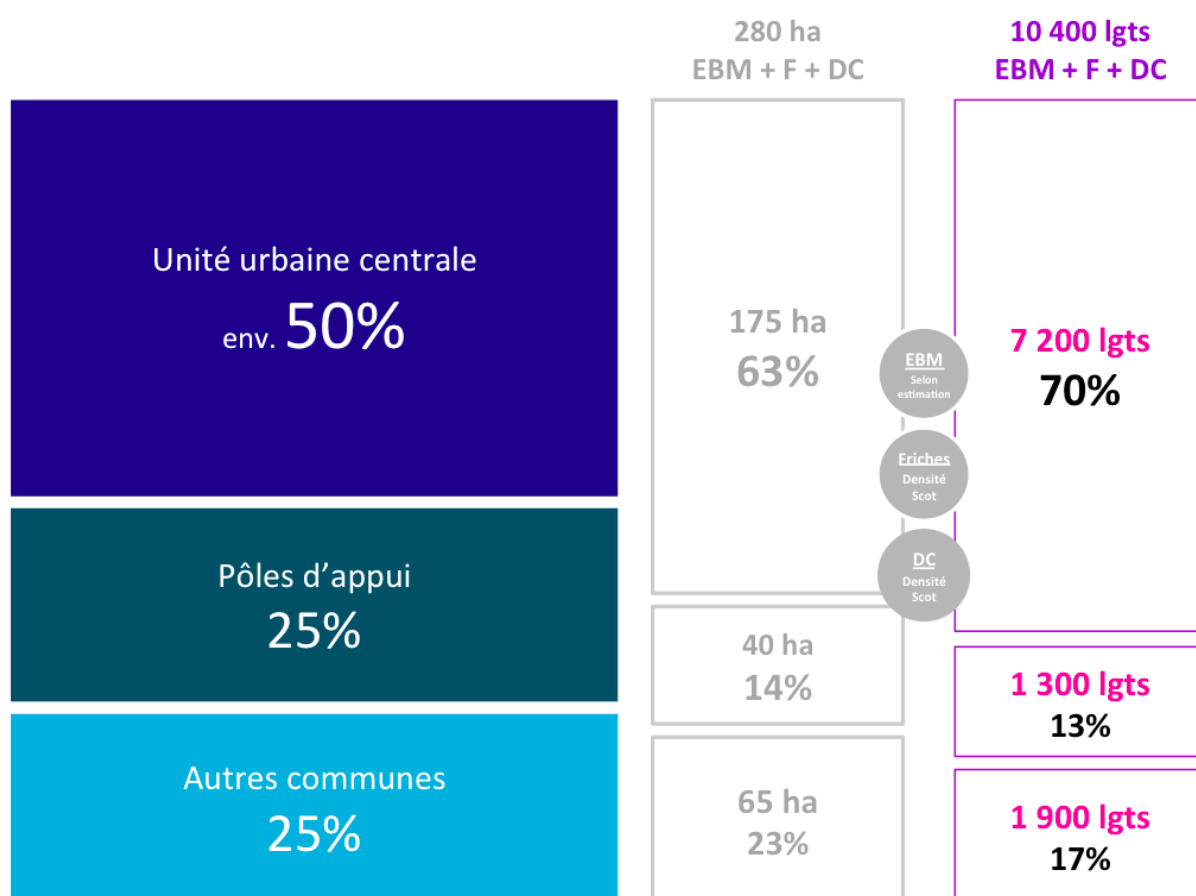
¹⁰ DOG, p.62

¹¹ L'examen des permis d'aménager déposés ces 4 dernières années montre qu'en pratique les densités proposées par les opérateurs sont supérieures en

moyenne à celles préconisées par le SCoT, et même largement supérieures à La Rochelle.

¹² SCOT CDA de la Rochelle, 2011, pages 146 et s.

Le **potentiel logement sur 10 ans** en DENTS CREUSES + FRICHES + ENSEMBLES BATIS MUTABLES



Le potentiel en logements activable sur 10 ans

Ce chiffre de 10 400 logements constructibles dans l'enveloppe urbaine n'intègre aucune notion de temps : or, tous les gisements recensés ne vont pas accueillir une nouvelle construction à court terme ni même dans les 10 ans à venir. Date d'échéance du PLUi.

Pour convertir ces surfaces libres en un potentiel de construction de logements, il est nécessaire d'intégrer une notion de « **vitesse d'activation du gisement** », sur 10 ans puisqu'il s'agit de l'horizon de planification du PLUi.

Les valeurs retenues pour les calculs sont :

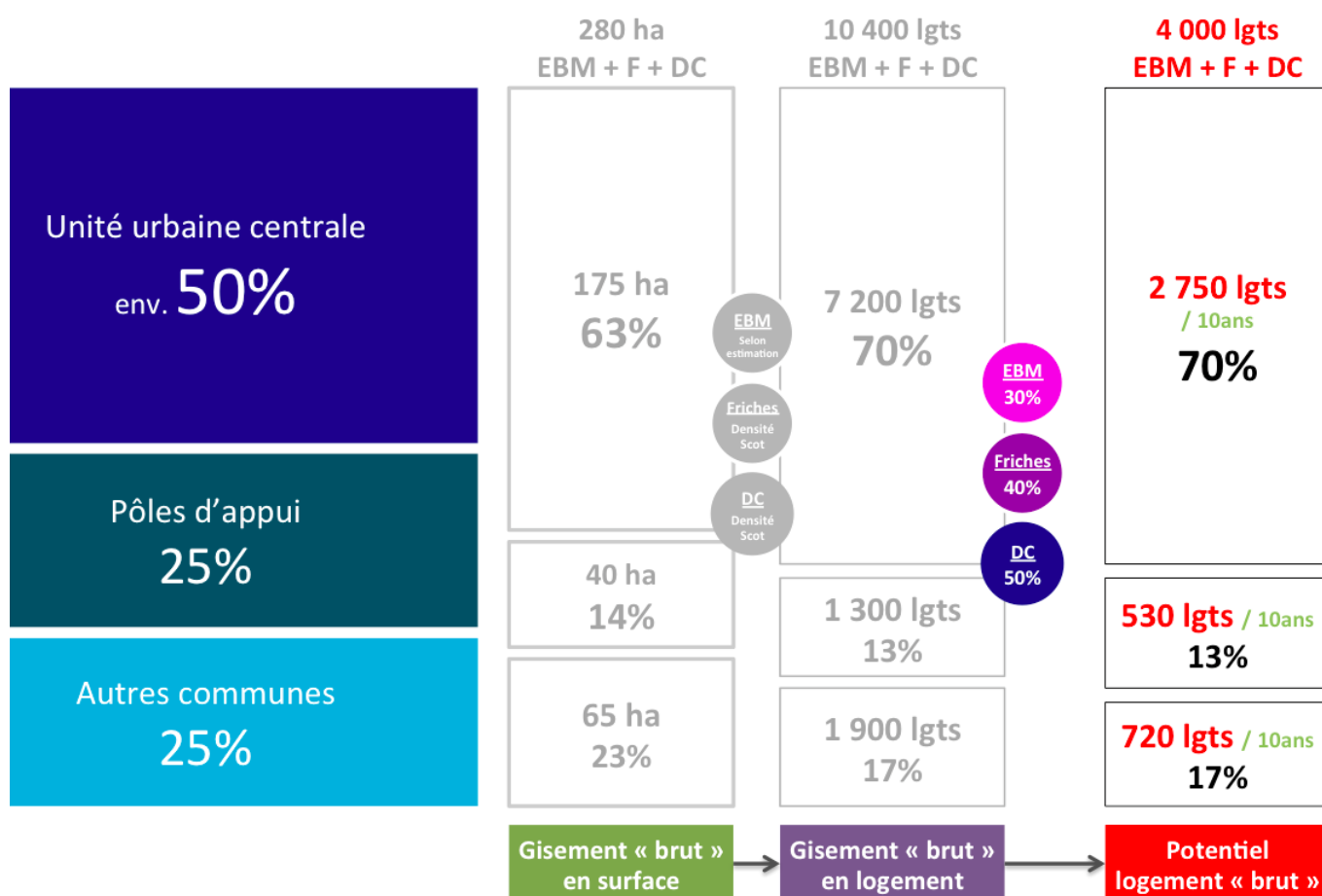
- **50% pour les dents creuses** : ces unités foncières appartiennent le plus souvent à des propriétaires privés, parfois peu désireux de vendre leur bien. Ce foncier est donc cher et l'initiative de faire construire n'appartient pas à l'agglomération. Sur la temporalité courte qui est celle du PLUi, un objectif ambitieux de mobilisation de la moitié de ce gisement est retenu.

- **40% pour les friches** : ces gisements sont plus difficiles à mobiliser. Il faudra parfois démolir du bâti existant, voire dépolluer les terrains, ce qui complexifie d'éventuels projets.
- **30% pour les ensembles bâtis mutables** : ces unités foncières accueillent du bâti encore en activité ou habité, parfois délabré ou vétuste, occupant une fonction qui pourra être amenée à changer. Ces secteurs présentent également la plupart du temps des propriétaires fonciers multiples qu'il conviendra de fédérer. Un travail important sera donc à réaliser sur le bâti existant pour qu'il puisse être mobilisé. D'où un coefficient le plus faible parmi les 3.

Le potentiel brut en intensification urbaine dans les friches, dents creuses et ensembles bâtis mutables est donc évalué à **4 000 logements sur 10 ans**, dont :

- **2 750** logements dans l'unité urbaine centrale (soit 70% du potentiel) ;
- **530** logements dans les pôles d'appui ;
- **720** logements dans les autres communes de la couronne périurbaine.

Le **potentiel logement sur 10 ans** en DENTS CREUSES + FRICHES + ENSEMBLES BATIS MUTABLES



1.2.2.1 Le potentiel de densification et de mutation par la construction de nouveaux logements au sein des parcelles déjà bâties.

Les unités foncières déjà bâties, situées dans les secteurs d'habitat et qui pourraient évoluer/se densifier à l'initiative de leurs propriétaires privés constituent une deuxième catégorie de gisement foncier.

La nature de ce gisement (des parcelles privées, habitées, et qui comportent déjà une construction) complexifie l'analyse des capacités de densification et de mutation des quartiers d'habitat.

Sur des terrains déjà bâtis et habités, il s'agira plutôt de donner des marges de manœuvre aux propriétaires privés qui souhaiteraient faire évoluer ou densifier leur habitat.

Quantification du gisement « brut » en intensification

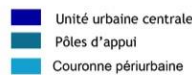
Les unités foncières bâties à vocation d'habitat situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine représentent 3 280 hectares.

Le gisement brut en intensification

3 280 ha
de parcelles bâties

280 ha
de friches, dents
creuses et ensembles
bâti mutables

Répartition des entités géographiques



Trois types de parcelles ont été retirées du gisement :

1. Les parcelles d'une surface inférieure à 200 m² : ces terrains petits et contraints pourront difficilement accueillir une construction supplémentaire.
2. Les parcelles de logements collectifs : l'ajout de constructions sur une parcelle d'habitat collectif suppose qu'une assemblée de copropriétaires se soit mise d'accord sur un tel projet, ce qui paraît peu probable. Dans le cas d'une initiative portée par un bailleur unique, l'acceptabilité du projet par les habitants risque d'être faible. Les parcelles d'immeubles collectifs pourront donc difficilement évoluer en se densifiant.
3. Les parcelles d'opérations récentes : à l'instar des parcelles d'habitat collectif, les opérations récentes sont des projets complexes, aux propriétaires multiples, et peu susceptibles d'évoluer à moyen terme puisque le bâti est neuf. Ces unités foncières ont donc elles aussi été retirées du gisement en intensification.

Il y a ainsi **2 840 hectares** d'unités foncières bâties « évolutives », dont :

- 1 100 hectares dans l'unité urbaine centrale, soit 40%
- 620 dans les pôles d'appui, soit 20%
- 1 120 dans les communes périphériques, soit 40 %.

Du gisement brut en hectares au potentiel en logements « à temps indéfini »

Ces fonciers ont la double particularité d'être déjà construits et de ne pouvoir se transformer qu'à l'initiative de leurs propriétaires privés.

Ainsi, à un foncier correspond un propriétaire privé, quelle que soit la surface du terrain considéré : une approche plus réaliste de cette catégorie de gisement consiste donc à l'exprimer en unités foncières bâties (une ou plusieurs parcelles bâties contiguës ayant le même propriétaire) plutôt qu'en hectares.

42 000 unités foncières pourraient ainsi évoluer et se densifier, la moitié étant située dans l'unité urbaine cent

Le potentiel en logements activable sur 10 ans

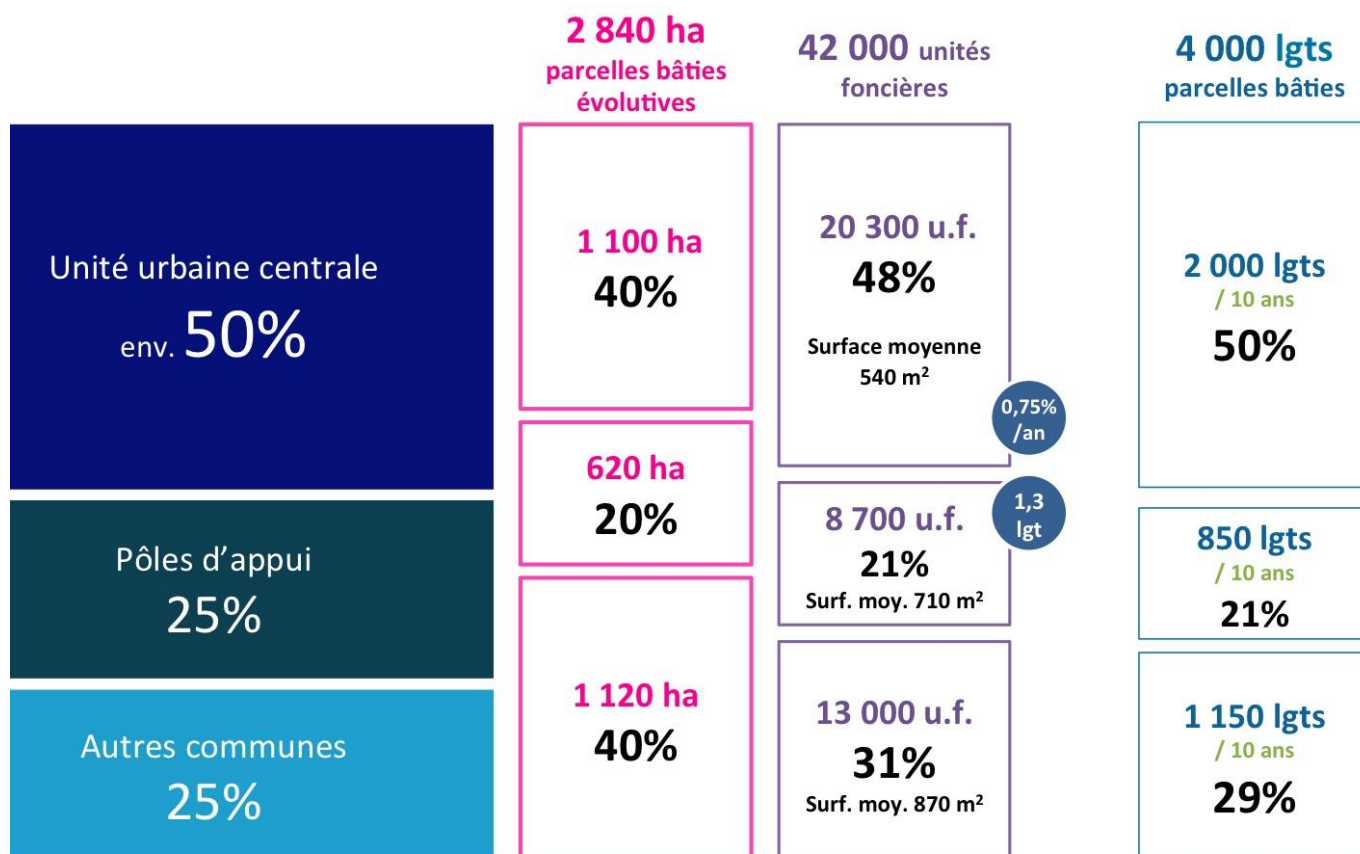
À l'instar des dents creuses, friches et ensembles bâtis mutables, les unités foncières bâties ne vont pas toutes évoluer ou se densifier, même à long terme.

Pour déterminer le potentiel en logements à 10 ans dans les quartiers d'habitat, il était nécessaire d'estimer dans un premier temps la vitesse à laquelle ce gisement foncier pourrait être mobilisé.

Plusieurs données issues de l'observation des phénomènes à l'œuvre sur le territoire ont été utilisées :

- Un rythme annuel prévisible de divisions parcellaires équivalent à 0,75% des unités foncières identifiées comme « parcelles évolutives ».
- Un nombre moyen observé d'1,3 nouveaux logements par division parcellaire.
- Un indice communal qui permet de prendre en compte le caractère plus ou moins divisible des tissus parcellaires de chaque commune.

Pour chaque commune, le nombre d'unités foncières considérées comme « évolutives » a été multiplié par ces trois valeurs, permettant d'estimer le potentiel global des 28 communes à **4 000 logements activables en 10 ans à condition que les règles d'urbanisme dans la zone permettent la densification.**

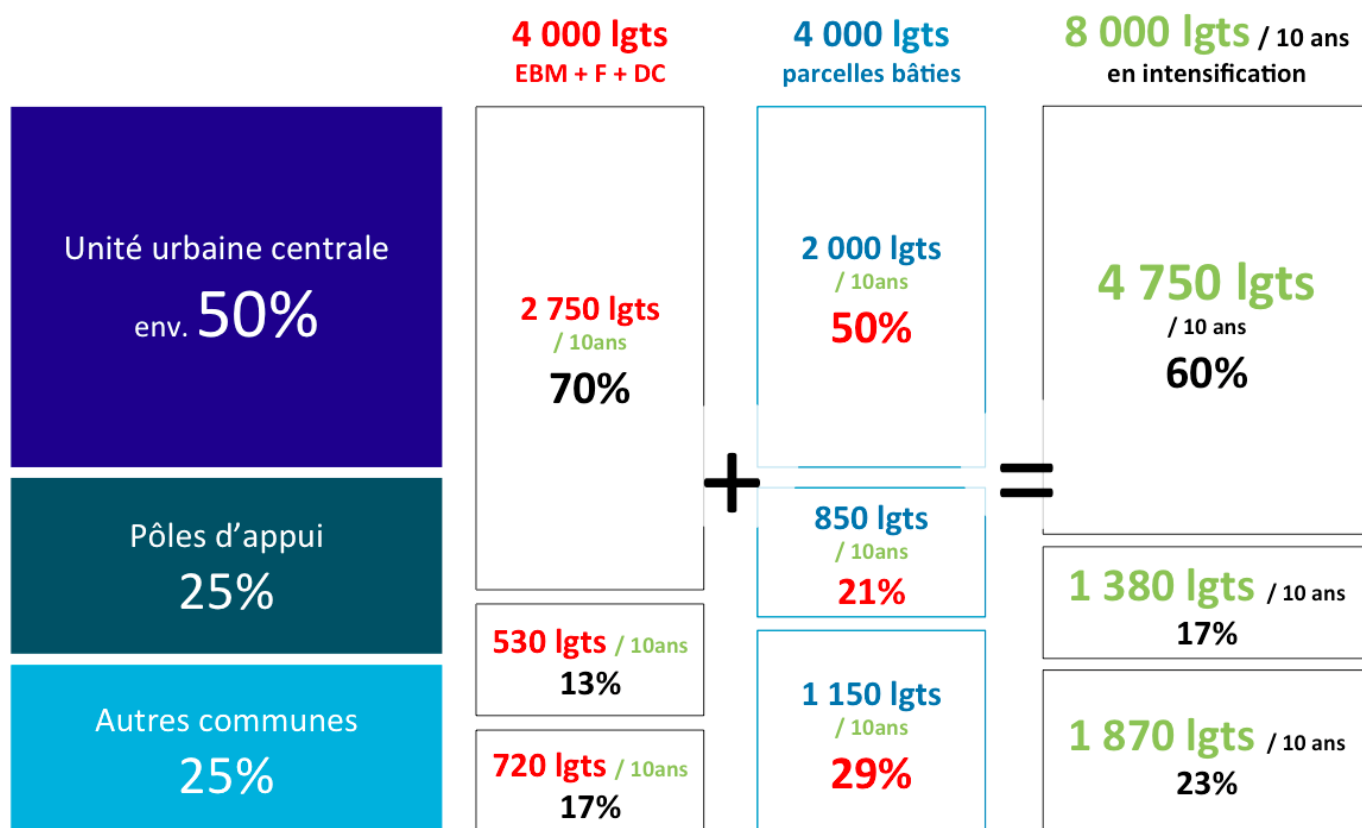


Le potentiel total de logements sur 10 ans

Au total, le potentiel brut en intensification urbaine sur le territoire de la CDALR est estimé à 8 000 logements sur la durée du PLUI (10 ans), dont :

- 4 750 logements dans l'unité urbaine centrale ;
- 1 380 logements dans les pôles d'appui ;
- 1 870 logements dans les autres communes.

Le gisement brut en intensification activable sur 10 ans



Du potentiel brut au potentiel logements pondéré

Tous les espaces n'ont pas vocation à évoluer de la même manière. Pour contextualiser et objectiver ce potentiel brut, deux pondérations sont opérées à travers la déclinaison de l'armature urbaine prescrite par le SCOT à l'échelle des tissus bâtis et la prise en compte des cadres de vie des communes et quartiers de la CDALR.

Pondération du potentiel en logements en fonction de l'armature urbaine¹³

L'armature urbaine définie par le SCOT de la CDALR est construite sur deux dimensions :

- la capacité de développement de chaque niveau de l'armature à répondre aux besoins de la population (équipements et services collectifs existants ou capacité à les programmer) ;
- l'ambition d'organiser le développement urbain pour favoriser des pratiques de déplacements vertueuses permettant de répondre aux enjeux de réduction des pollutions, des consommations énergétiques, de nuisances et de convivialité des espaces de vie.

Sur ces principes, le classement des communes en trois catégories (Unité Urbaine Centrale, Pôles d'appui, Couronne urbaine rochelaise) traduit le modèle d'organisation urbaine visé pour le territoire. Il se traduit à travers les objectifs de répartition des volumes de logements, de densité cibles et de l'équilibre intensification/extension pour chacun des trois niveaux.

Le rôle du PLUi est de décliner, localiser et préciser au sein de chaque commune, à l'échelle des quartiers et des rues, ces objectifs de développement urbain définis par le SCOT lequel précise que tout projet de développement est sous tendu par la desserte en transport en commun existante¹⁴ :

« A l'échelle de chacune des 18 communes de la Communauté d'agglomération priorité est donnée, dans le temps, à la valorisation des espaces urbains

tant préexistants que nouvellement urbanisés, desservis par un transport public structurant de haut niveau de service (train, bus en site propre ou équivalent). Les documents d'urbanisme locaux identifient, à cet égard, des espaces prioritaires de réinvestissement ou de développement urbain dans les espaces situés dans un rayon de 500 mètres de part et d'autre des gares ou des points d'arrêts principaux. Une forte valorisation du sol urbain et des capacités significatives d'évolution du cadre bâti y sont recherchées ».

Pour ce faire, les différentes composantes de l'armature urbaine du territoire ont été territorialisées en s'interrogeant sur celles pouvant jouer ou non un rôle structurant pour le développement urbain. En effet, les grandes zones d'emplois par exemple qui sont structurantes pour l'armature urbaine, ne sont pas forcément des secteurs appropriés pour le développement de l'habitat (zones industrielles, zone portuaire, polarités commerciales,...).

Ainsi, la déclinaison de l'armature urbaine à l'échelle des tissus bâtis retient les composantes suivantes comme structurante du développement de l'habitat :

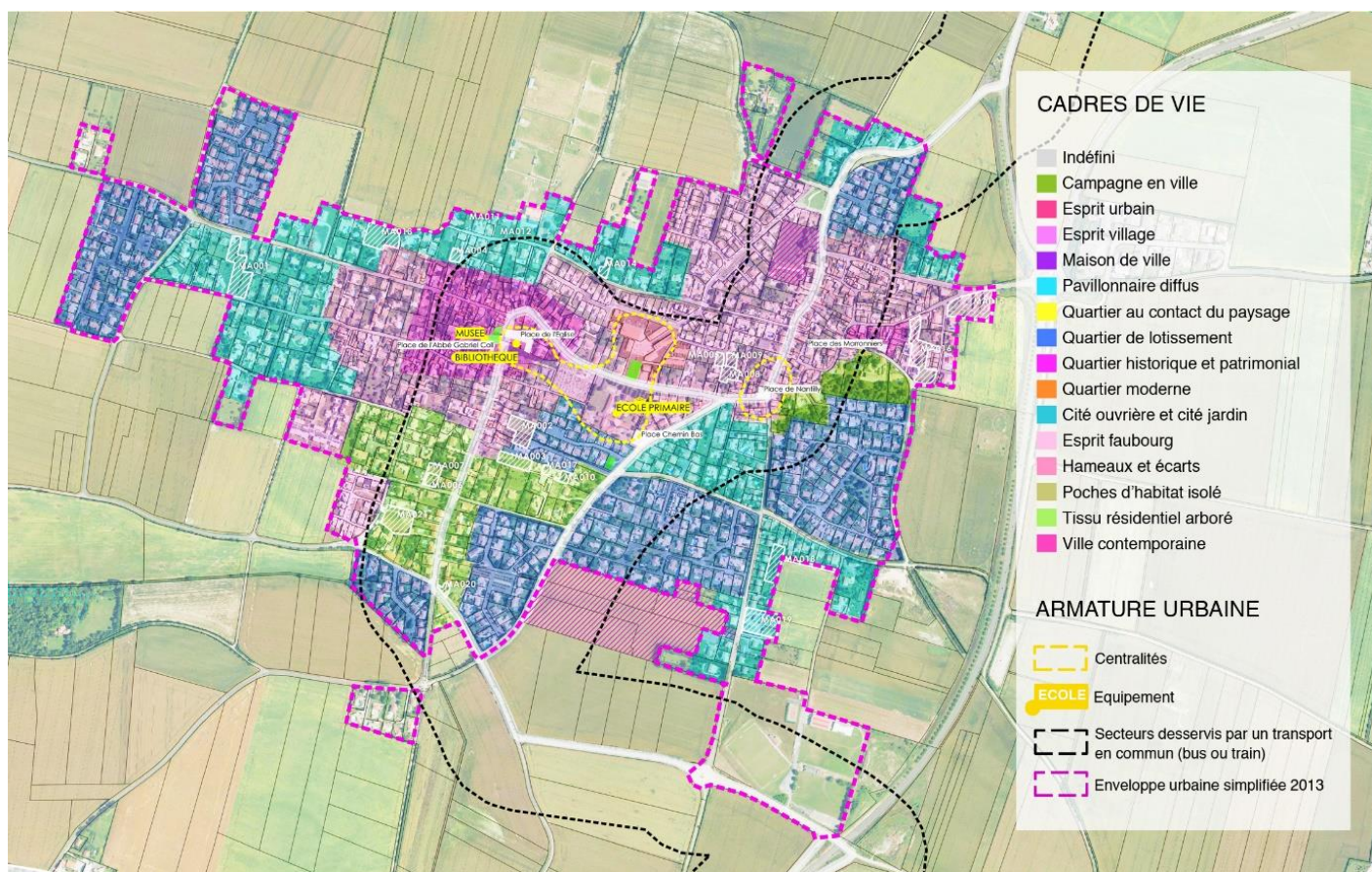
- le réseau « cible » de transports collectifs (train et bus) qui mis en application en septembre 2017 ;
- la localisation des équipements publics et collectifs, des commerces et services de proximité existants, des espaces publics supports de la vie sociale locale (« centralités et lieux d'intensité de la vie urbaine »).

Ces éléments ont été cartographiés sur l'ensemble de l'agglomération. Leur superposition permet de localiser les secteurs où l'intensification urbaine serait la plus pertinente, du fait de leur situation préférentielle au regard de l'organisation et du fonctionnement du territoire. Parce qu'ils constituent des lieux d'animation, sont bien équipés, bien desservis, etc., ils sont les plus aptes à recevoir de nouveaux habitants.

Ces secteurs d'intensité urbaine ont permis également de définir les secteurs de centralités qui figurent dans la stratégie commerciale de la CDA et que l'on retrouve dans l'OAP mixité fonctionnelle.

¹³ Se reporter au chapitre du présent rapport de présentation relatif aux équipements et à la structuration du territoire.

¹⁴ SCOT CDA LR, DOG, page 67.



Exemple des secteurs d'intensités d'une commune de l'agglomération ajoutés aux cadres de vie identifiés sur le territoire.

Ainsi, la notion d'armature urbaine est mobilisée in fine pour :

- Mettre en cohérence les politiques d'urbanisme et de transport (modérer la circulation automobile en facilitant le report modal, rentabiliser l'offre de transports publics) ;
- Rapprocher les habitants des équipements collectifs (favoriser la proximité et les courtes distances, prioriser les secteurs les mieux équipés) ;
- Maintenir la mixité et l'animation des lieux de vie urbaine en soutenant les activités et les services de proximité.

Les secteurs préférentiels au regard du niveau de service des transports collectifs

Le réseau de transports collectifs se compose de l'offre ferroviaire et des services de lignes de bus de l'agglomération (réseau Cible 2017). Si les gares constituent indéniablement les lieux privilégiés pour le développement urbain, les lignes de bus nécessitent d'être appréhendées finement car elles ne portent pas toutes la même capacité à orienter les pratiques de déplacements (report modal) et donc à structurer le développement de logements.

Les temps de parcours et les fréquences de passages permettent de dégager trois catégories de lignes de bus (cf. diagnostic mobilité du présent rapport de présentation) :

- Les lignes de bus structurantes (fréquence de passage de 10 minutes) ;
- Les lignes de bus complémentaires (fréquence de passage de 30 minutes) ;
- Les lignes de bus de maillage (fréquence de passage de 60 minutes).

Pour les gares et les trois niveaux de services des lignes de bus, une aire d'influence plus ou moins étendue a été déterminée pour traduire ces différences d'attractivité et d'effets structurant sur les pratiques de déplacements. Ainsi, la largeur des secteurs préférentiels d'intensification est établie comme suit :

- 500 m (7-8 minutes de marche à pied) pour les gares et les lignes de bus structurantes.
- 300 m (4-5 minutes de marche à pied) pour les lignes de bus complémentaires.
- 150 m (2-3 minutes de marche à pied) pour les lignes de bus de maillage.

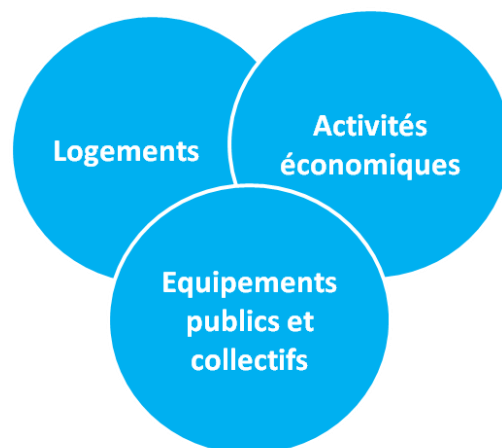
Ces aires d'influence seront recoupées avec les centralités identifiées ci-après, afin de délimiter les secteurs préférentiels d'intensification urbaine (et d'extension urbaine).

Les secteurs préférentiels au regard des centralités et les lieux de vie urbains

Les composantes de l'armature urbaine peuvent être décomposées en autant de lieux et d'équipements (scolaires, commerces et services de proximité, culturel, loisirs,...) qui organisent les pratiques des habitants et répondent à leurs besoins. L'ensemble de ces activités peut être classé selon deux catégories : les activités incontournables et les activités récréatives. Elles ne structurent pas avec la même intensité le quotidien des habitants. Certaines, comme les zones d'activités spécialisées, sont ainsi considérées incompatibles avec l'habitat.

Ce repérage des activités et équipements structurants a permis de localiser les lieux d'intensité urbaine, d'identifier les secteurs où se superposent les fonctions d'habitat, d'emplois, de commerces, de services collectifs, autour d'un espace public favorable à la vie sociale : **les centralités**.

Centralités



Superposition de fonctions et espace public

Tissu animé et sain

Ainsi, les lieux d'intensité urbaine composant l'armature urbaine de l'agglomération sont classés dans une gamme de trois niveaux de centralités :

- l'hyper-centre de La Rochelle (rareté et densité, vie urbaine intense) ;
- les centres-villes, centre-bourgs des autres communes de l'agglomération (autour des mairies/écoles/petits commerces de proximité le plus souvent) ;
- les autres équipements structurants comme les écoles ou les centres commerçants en dehors des centralités.

Synthèse : déclinaison de l'armature urbaine de l'agglomération

Le croisement des composantes de l'armature urbaine relatives au réseau de transports collectif et aux centralités a permis de définir quatre niveaux de lieux préférentiels d'intensification. Ainsi, une parcelle située par exemple au centre de Lagord et à proximité (moins de 500 mètres) d'une gare ou ligne de bus structurante est considérée comme faisant partie du premier niveau d'armature urbaine.

Ces quatre degrés d'armature ayant été élaborés pour identifier les secteurs qui se prêteraient le mieux à de l'intensification urbaine, un coefficient de majoration du potentiel a été attribué à chaque niveau d'armature urbaine. Ils sont déclinés dans le tableau ci-dessous :

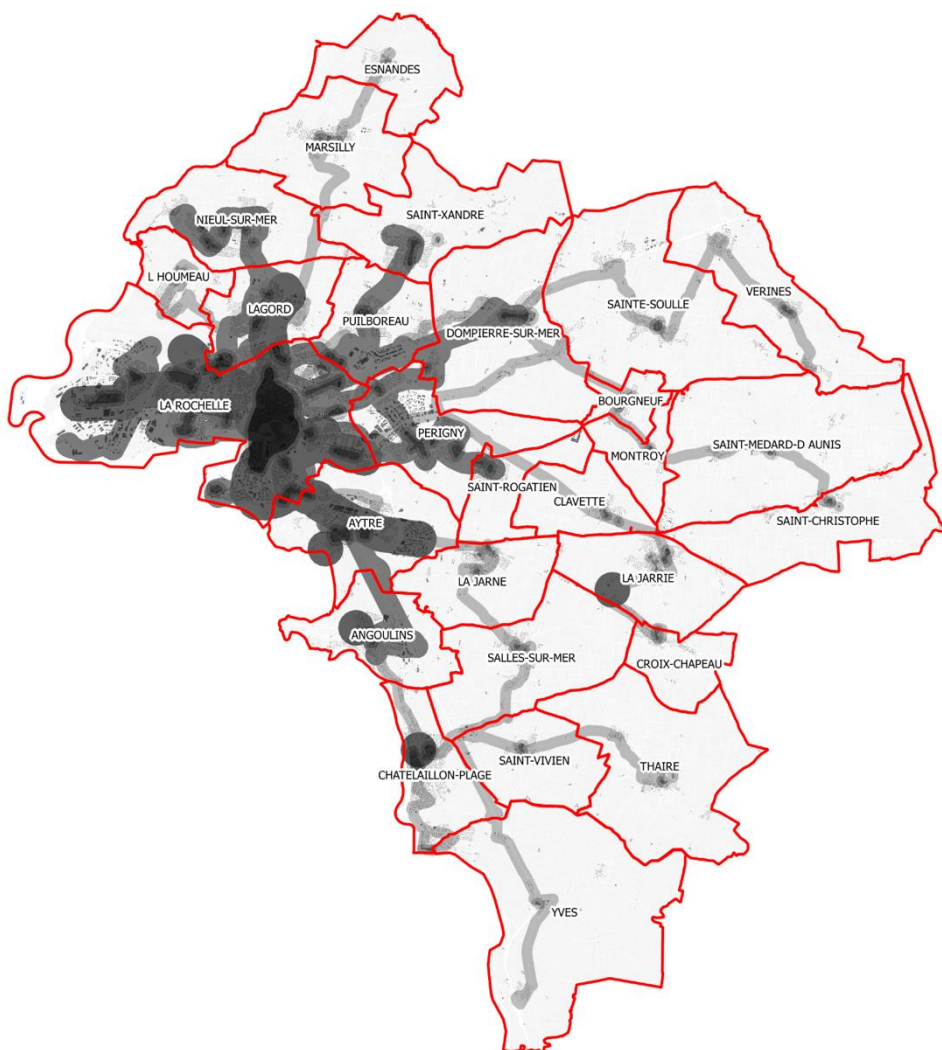
Armature	Surface	Description	Coefficient de majoration du potentiel
1	190 ha 5% du territoire	Hyper-centre de La Rochelle, quartiers de gares, desservis par réseau de TC structurant	2
2	260 ha 7% du territoire	Centralités et tissus bâtis desservis par ligne de bus complémentaires	1,5
3	740 ha 21% du territoire	Tissus bâtis desservis par lignes de bus complémentaires	1,2
4	2 550 ha 73% du territoire	Le reste des tissus bâtis	1

Ainsi par exemple, pour les fonciers situés dans l'armature urbaine 2, le potentiel logements sera majoré par un coefficient d'1,5, afin de prendre en compte leur appartenance à une centralité. Sur un terrain où le potentiel en construction neuve est estimé à 10 logements, la valeur retenue suite à la pondération par l'armature urbaine sera donc de 15 logements ;

La déclinaison de l'armature urbaine de la CDALR : les lieux préférentiels d'intensification croisant centralités et transports collectifs

La prise en compte de l'armature urbaine majore le potentiel brut : une fois pondéré, celui-ci est estimé à **10 300 logements**.

Toutefois, cette valeur ne constitue qu'une étape intermédiaire du raisonnement aboutissant au potentiel logements pondéré.



Pondération du potentiel en logements en fonction des cadres de vie

La notion de « cadre de vie ¹⁵ » permet d'ajouter une dimension qualitative à l'évaluation du potentiel de construction de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine, en prenant en compte les morphologies urbaines, les formes urbaines et architecturales.

Les 15 cadres de vie identifiés basés sur une analyse morphologique fine explicitée dans le rapport de présentation au chapitre « morphologies urbaines » constituent un vocabulaire commun aux 28 communes, et permettent de caractériser les différents lieux de vie qui coexistent sur le territoire.

Une classification fondée sur les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères des tissus d'habitat, ainsi que sur leur morphologie parcellaire et l'organisation de leur desserte, a été établie, reflétant la diversité des ambiances urbaines et des modes de vie au sein de la CDALR.

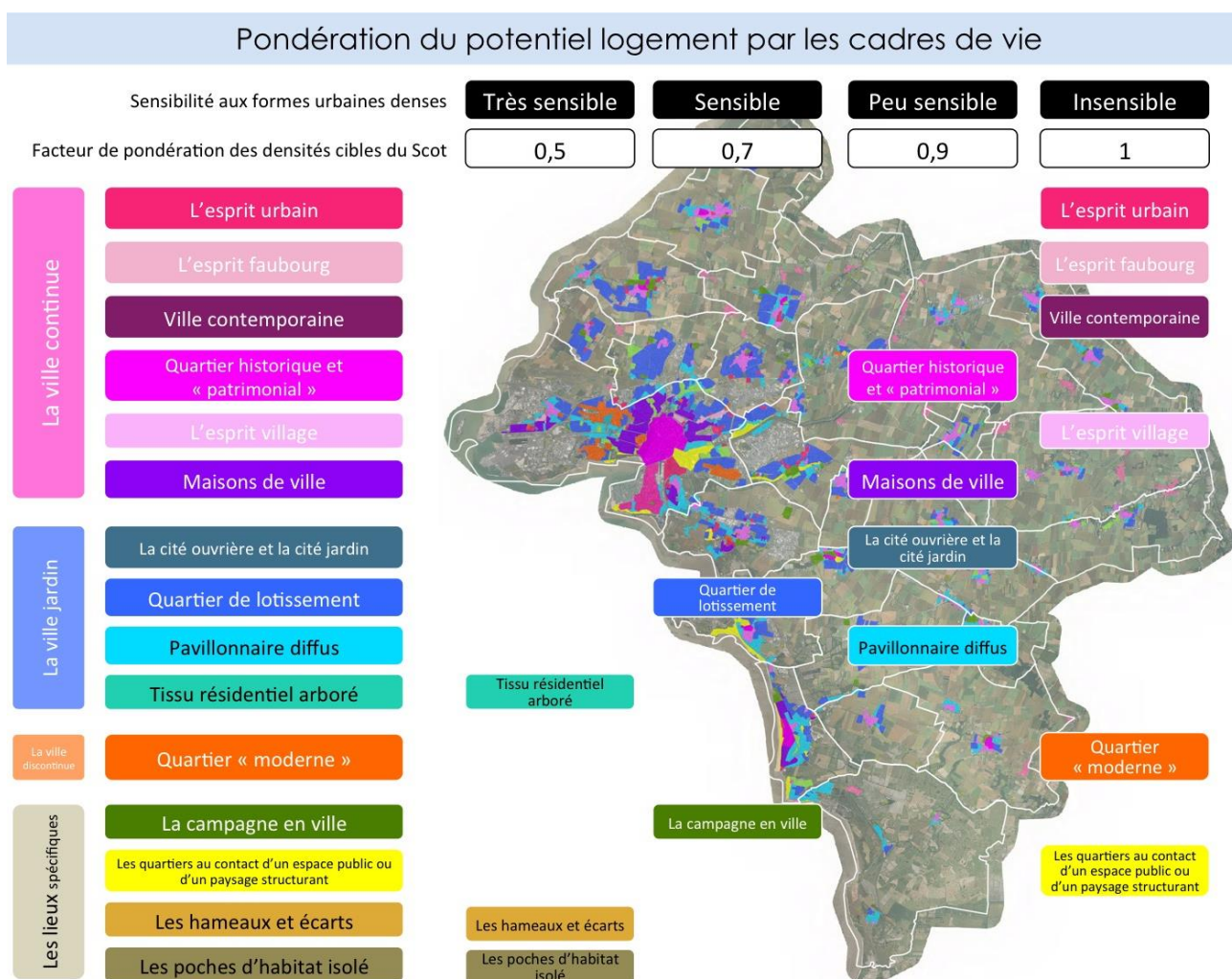
Il s'agit de s'interroger sur les évolutions possibles des différents quartiers de l'agglomération, et d'anticiper

les stratégies à mettre en œuvre pour préserver leurs qualités essentielles. Toutefois, ce travail de caractérisation de la situation existante des différents quartiers ne préjuge pas de leur devenir, qui feront l'objet de choix politiques. Il s'agit à ce stade d'une étape de diagnostic.

Quinze « cadres de vie » ont été identifiés et classés en fonction de leur sensibilité aux formes urbaines denses : ainsi, plus le foncier se situe dans un cadre de vie sensible à une densification, plus il sera pondéré à la baisse dans l'évaluation du potentiel de logements constructibles.

L'infographie ci-après détaille les coefficients de pondération attribués à chaque type de cadre de vie, en fonction de leur sensibilité aux formes urbaines denses. Ils permettent d'affiner l'évaluation du potentiel de construction neuve, en considérant les gisements fonciers dans leur contexte, les tissus bâtis déjà constitués.

L'intégration des cadres de vie dans l'analyse modère légèrement l'évaluation du volume de logements pouvant être produits par la mobilisation du gisement en intensification urbaine. Pour autant, le résultat final est supérieur au potentiel brut calculé précédemment.



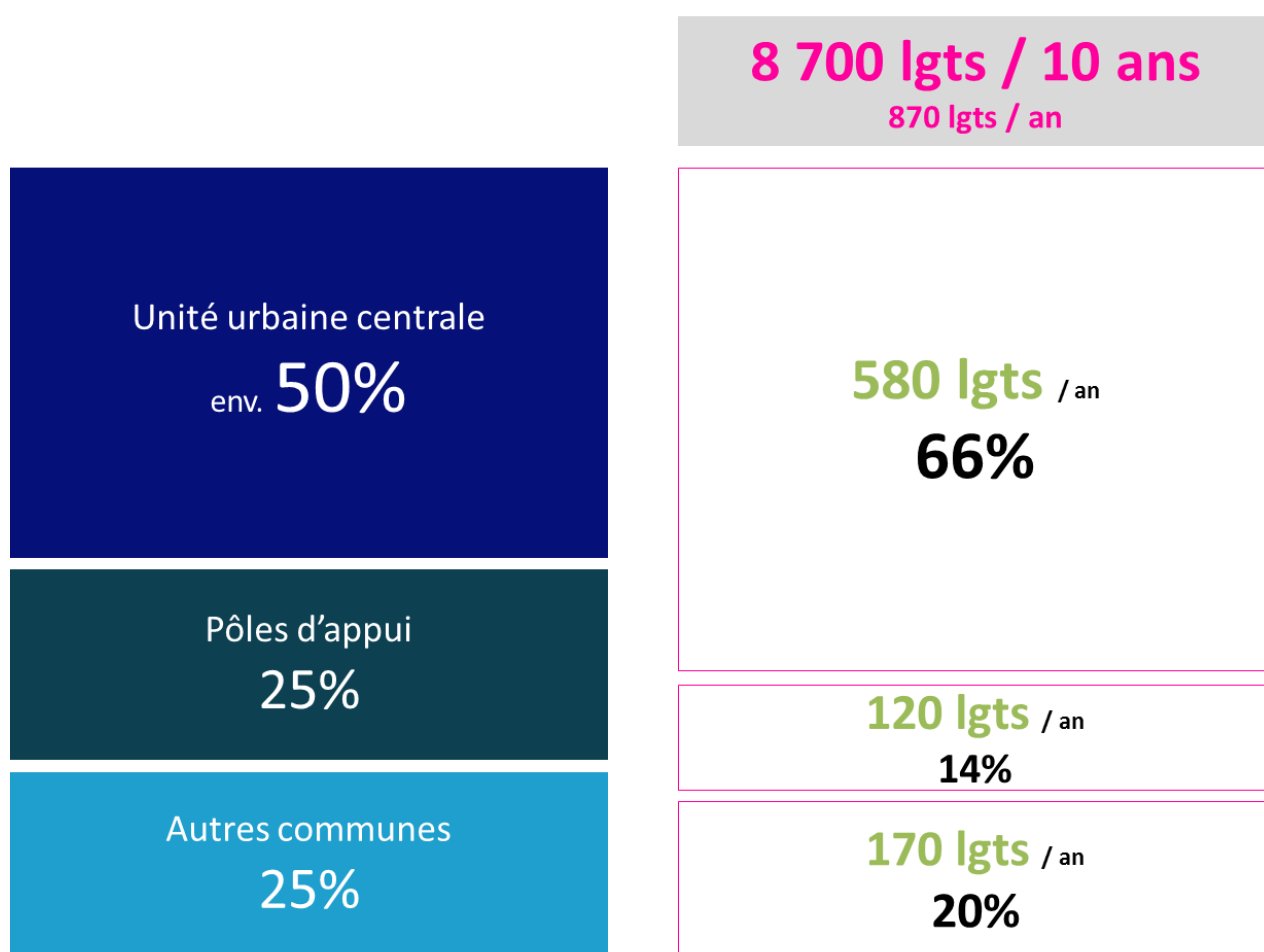
¹⁵ Se reporter au chapitre relatif à la morphologie urbaine du présent rapport de présentation

Ainsi, le **potentiel en intensification activable sur 10 ans** est évalué à **8 700 logements** (hors logements vacants) dont :

- 5 820 logements en unité urbaine centrale ;
- 1 220 logements dans les pôles d'appui ;
- 1 660 logements dans les autres communes de l'aire urbaine.

C'est ce chiffre qui est retenu pour la construction des scénarios d'équilibre mis en œuvre par le PADD entre intensification et extension urbaine.

Le potentiel logement en intensification **activable sur 10 ans**
// **pondéré par l'armature urbaine et les cadres de vie**



Les 8 700 logements pouvant être produits en intensification urbaine en 10 ans sont à mettre en regard des objectifs fixés par le SCoT : construire 13 300 logements sur cette même période.

Cette évaluation du potentiel en logements est le fruit d'un travail fin, croisant des informations issues de plusieurs bases de données avec la connaissance empirique du territoire par ses élus et techniciens. Les méthodes de calcul employées tiennent compte des densités requises par le SCoT. L'intégration d'éléments de contexte urbanistique (l'armature urbaine et les cadres de vie) a conduit à la fois à une majoration et à une estimation plus réaliste de la répartition du potentiel logement en intensification urbaine, puisque l'analyse tient compte des formes urbaines et architecturales existantes.

L'activité : un gisement de densification non encore estimé.

L'évaluation de la « capacité de densification et de mutation des espaces bâtis » ayant vocation à accueillir de l'activité consiste à préciser le potentiel de production de nouveaux fonciers en renouvellement urbain.

L'agglomération a toujours créé du foncier économique et a le quasi-monopole de production de foncier économique sur le territoire, avec une seule exception : le parc commercial du Fief Rose à Lagord. Ce sont des parcs gérés et produits et réalisés en régie par la CDA puis commercialisés.

C'est un levier très important pour mener la densification : la CDA ne vend pas de terrain tant que le projet ne correspond pas à ses attentes.

Les grands principes du schéma directeur des parcs d'activités

Densifier, requalifier, les Parcs d'Activités existants, notamment les plus anciens.

Le SDPA affirme qu'il y a nécessité d'identifier les « dents creuses » et d'en faciliter la commercialisation notamment par l'intégration de la base immobilière commune avec les agences immobilières (BAZIMMO) mais aussi par l'acquisition de parcelles.

Pour rappel, les modalités actuelles de cession sont particulièrement axées sur la densification des parcs d'activités.

La taille des terrains est systématiquement liée à la taille des bâtiments que souhaitent construire les prospects.

Ils représentent environ 1200 ha.

Sur 200 ha prévus en 2010 au SCOT de 2011 non extrapolé : 102 ha seront réalisés d'ici la fin 2019 :

- 84 ha ont été aménagés
- 18 ha sont en cours d'aménagement
- 35 ha ont été abandonnés : L'Aubépin sud à La Jarne, les Projets Artisanaux d'Esnandes, d'Angoulins, les artichauds, à proximité de l'aéroport (en raison d'un conflit avec le tracé du futur contournement ferré nord) et La Motte à Puilboreau.

Des études de densifications des parcs d'activités seront lancées au cours de l'année 2018/2019 pour permettre la signature d'une convention avec l'EPF pour des acquisitions possibles sur les territoires de veille que sont :

- Le Parc d'activités de Croix Fort à Saint Médard d'Aunis
- Le Parc d'activités des Bonneveaux à Saint Vivien
- Le Parc Industriel de Périgny
- Le Parc d'activités de Belle aire sud à Aytré
- Les Greffières à Lagord.

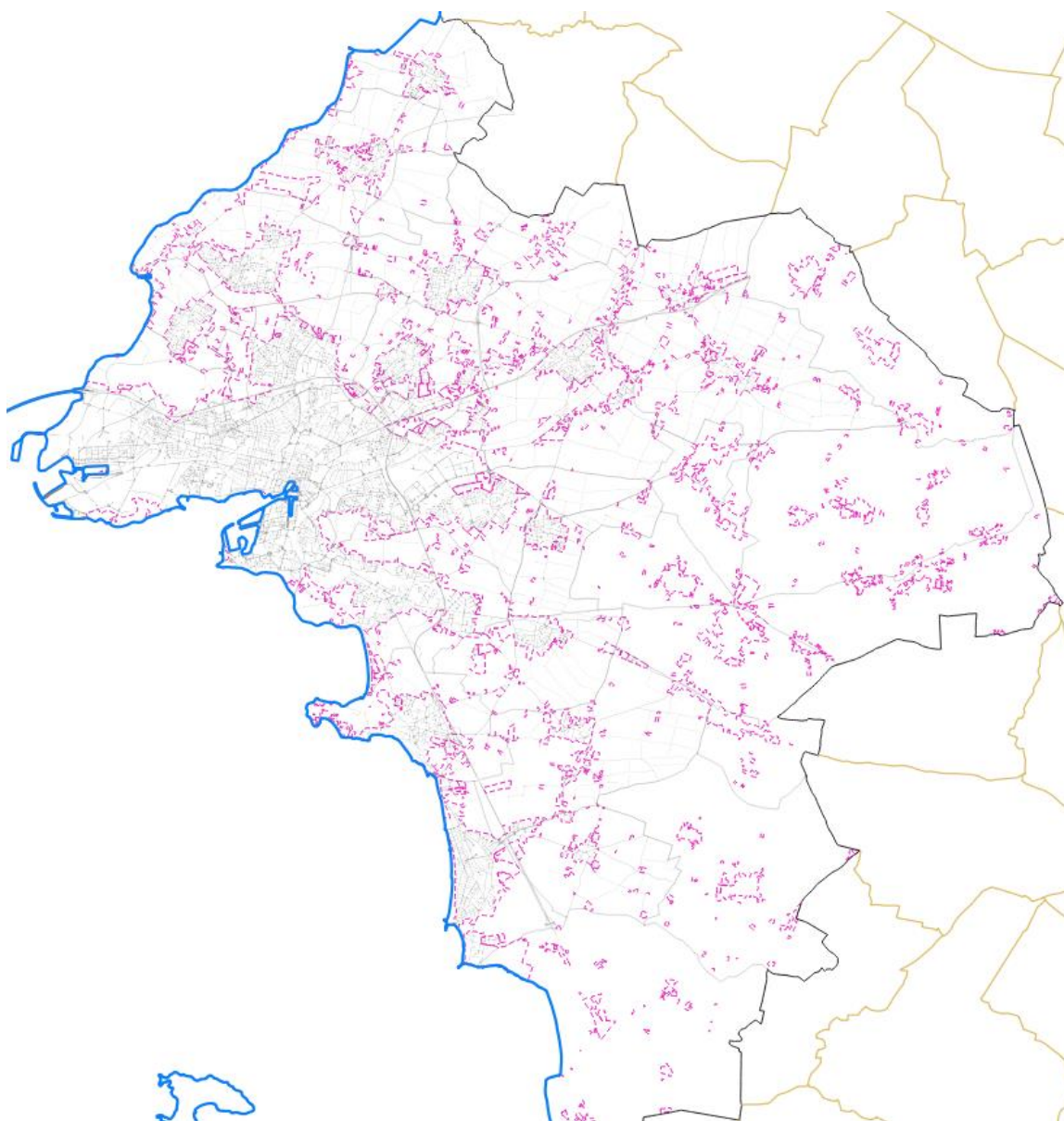
1.2.3 Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Le choix du zonage :

La définition des zones U, A et N dans le règlement graphique s'est appuyé sur l'analyse de l'enveloppe urbaine simplifiée* utilisée pour travailler sur les gisements fonciers en densification (se reporter au chapitre analyse des capacités de densification du présent rapport de présentation).

L'objectif étant de ne pas définir de zones urbaines au-delà de cette enveloppe : Toute zone urbaine ou à urbaniser (classée U ou AU) dessinée au-delà de cette enveloppe étant considérée comme de la consommation d'espace.



Le contour de l'armature urbaine en 2014 (en rose)

Lors de ce travail , de très nombreuses zones classées en U dans les PLU et POS existants ont pu rebasculer en zone A ou N. une grande partie des fonds de jardins, ayant pu être considérés comme des espaces artificialisés en été classés en N fond de jardin : Nj.

Ainsi en calant les zones U sur les secteurs déjà artificialisées, le document graphique du PLUi a œuvré de manière massive, au regard des surfaces déclassées en faveur de la réduction de l'étalement urbain.

En outre, les zones A et N sont devenues des zones spécialisées dans lesquelles les usages autres que l'activité agricole et forestière ou la mise en valeur des sites sont soit interdits, soit fortement limités (cf. Règles des zonages A et N dans le règlement, pièce 5 du présent PLUi).

La limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers passe également par la non extension des hameaux (dont la liste a été définie par le PLH) et le classement en zone A ou N des écarts et habitations isolées.

Aucune zone conchylicole n'a fait l'objet d'extension par rapport aux enveloppes existantes. Et de nouveaux classements en AOR 1 et AOR2 ont permis de limiter les capacités de construction.

A l'intérieur de ces deux zones, agricole et naturelle, les activités présentes issues du mitage agricole, tel que d'anciennes activités industrielles, des équipements publics, des aires d'accueil des gens du voyage, des pensions d'animaux etc. ont été circonscrits dans leur capacité d'évolution et d'extension par des Secteurs de taille et de capacités limités (STECAL) qui sont au nombre de 13. Parmi ces STECAL qui sont majoritairement des STECAL de « régularisation » quasiment aucun nouveau site de développement n'a été permis par le document graphique du règlement, mis à part 3 nouveaux sites d'accueil pour les gens du voyage dont deux aires de grand passage de 4 ha, l'agrandissement du golf de la Jarne et le développement de la casse de Vérines. Les règles définies dans les STECAL ont été définies pour limiter au maximum les extensions et le mitage.

Ils représentent les surfaces suivantes en zone naturelle : 188 ha

Nc	94 963	9,50
----	--------	------

Nf	700 794	70,08
----	---------	-------

Ng	761 780	76,18
----	---------	-------

Nj	94 699	9,47
----	--------	------

Ns	130 257	13,03
----	---------	-------

Nt	105 310	10,53
----	---------	-------

Total	1 887 803	188,79
-------	-----------	--------

Ils représentent la surface suivante en zone agricole : 73 ha

Ad	2 718	0,27
----	-------	------

Ae	89 335	8,93
----	--------	------

Ag	51 771	5,18
----	--------	------

As	103 835	10,38
----	---------	-------

At	46 345	4,63
----	--------	------

Av	229 896	22,99
----	---------	-------

Ax	209 093	20,91
----	---------	-------

Total	732 993	73,29
-------	---------	-------

Le choix du règlement :

Dans la zone A, AO, AOr et la zone N les extensions de bâtiments ou de constructions existantes sont permises mais très limitées de manière à encourager le regroupement des constructions, y compris dans les grandes parcelles, et réduire les surfaces construites. Dans les espaces de corridors ouverts relictuels ou dans les espaces proches du rivage (Ap, Np), dans les espaces remarquables également (NR) les possibilités de construction sont encore plus réduites.

Ainsi le classement des espaces en zones A et N permet de les pérenniser, en limitant leur consommation par le développement de l'urbanisation, leur grignotage par de l'habitat ou des activités.

Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

Les espaces bâtis :

Dans la continuité de la loi ALUR, le code de l'urbanisme introduit la nécessité de l'intégration dans le rapport de présentation d'une analyse des capacités de densification et de mutation des **espaces bâtis** en tenant compte des formes urbaines et architecturales¹⁶.

Il doit également exposer les **dispositions qui favorisent la densification** des espaces bâtis ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Les espaces bâtis sont les espaces qui sont considérés comme artificialisés*. Ces espaces sont définis dans la partie « éléments méthodologiques » du chapitre du présent rapport de présentation consacré à l'analyse de la consommation d'espace depuis 10 ans. Ils ont servi à définir l'enveloppe urbaine* et l'enveloppe urbaine simplifiée*.

Aucune capacité de densification de secteurs agricoles ou naturels, de hameaux et de poches d'habitat isolés situés dans les espaces agricoles et naturels n'est autorisée par le règlement.

Un des principaux objectifs qui a guidé l'élaboration du PADD est la protection des espaces agricoles et naturels et la réduction de l'étalement urbain.

En complément de cet axe majeur, l'optimisation des espaces déjà artificialisés a été un axe de travail complémentaire qui s'est résumé par la phrase suivante « densifier, mais pas n'importe où, pas n'importe comment ».

Ainsi, l'ensemble des dispositions mises en place pour traduire le PADD ont été guidées par cet objectif.

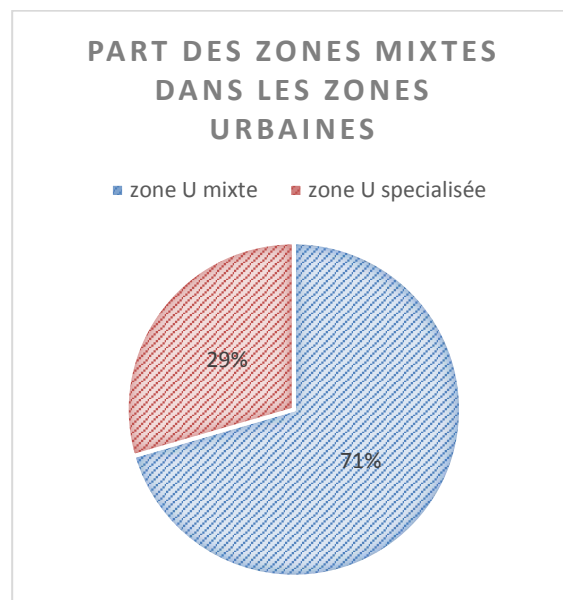
1- Au premier rang de ces dispositions, figurent le choix des zonages : en permettant aux tissus d'évoluer d'un cadre de vie de type « lotissement » ou « diffus » vers un règlement de type « esprit village » ou « maison de ville » ce sont un nombre très important de parcelles qui vont pouvoir se densifier et accueillir soit des extensions de bâtiments à l'avant notamment, sans avoir à observer des reculs par trop contraignants, soit accueillir un ou plusieurs bâtiments sur une même parcelle.

2- Cette densification s'opère également via les règles qui favorisent la mixité des usages au sein d'une même construction ou d'un même quartier. Outre une meilleure qualité de vie, en offrant des services plus nombreux et plus accessibles aux citoyens par des déplacements de proximité, la mixité des usages génère une optimisation du foncier.

Ce sont ainsi plus de 71 % des espaces urbanisés qui font l'objet d'un zonage « mixte » (UD, UL, UM, UU, UV, UQ, 1AU) dans lequel sont autorisées toutes les destinations qui ne sont pas expressément interdites ou limitées pour non compatibilité avec les secteurs

d'habitat (telles que les exploitations forestières, le commerce de gros, l'industrie ou les entrepôts).

Parmi les destinations autorisées, certaines à vocation économique (commerce et artisanat, notamment) sont fortement encouragées grâce à une réduction du nombre de places de stationnement exigées.



3- Afin de libérer de la constructibilité dans les secteurs les plus à même d'absorber de plus grande densité, c'est à dire dans les centralités et le long des axes de transports les plus performants et dans certaines situations urbaines qui le permettent, le règlement introduit diverses nouveautés importantes :

- Introduction de secteurs permettant des hauteurs importantes : UU6, UU7 et UU8. Ce sont des secteurs de projets qui s'accompagnent systématiquement d'OAP spatialisées.
- Réduction du nombre de places de stationnement et facilitation pour les aménager en rdc de chaussée et non en sous-sol.
- Les hauteurs maximales des constructions sont exprimées à la fois en hauteur métrique et en nombre de niveaux. Cette double exigence a pour objectif de favoriser les projets architecturaux qualitatifs exploitant les possibilités constructives dans les couronnements pour optimiser le foncier.
- Il est, de plus, possible de dépasser ces hauteurs maximales dans certains cas très précis pour dégager de la constructibilité avec des bonus.

4 - Plus globalement, le PLUi innove dans son règlement en introduisant des modèles qualitatifs à même de favoriser une meilleure optimisation du foncier déjà urbanisé. En ouvrant le choix en termes d'implantation le long des voies et emprises publiques ou en limite séparative. En encourageant par la règle les implantations en limites, en favorisant les R+1 à

¹⁶ Article L151-4 du code de l'urbanisme

l'intérieur des ilots, dans des bandes de constructibilité de 15 à 20 m selon les secteurs, en donnant des bonus dans le cadre de voie maillée. C'est aussi la possibilité offerte d'avoir des règles différentes dans le cadre d'opérations d'ensemble afin de pouvoir gérer des fonciers parfois complexes, des situations urbains qui demandent plus de souplesse dans l'application de la règle. Avec l'usage de l'article R 151-21 permettant d'instruire les permis lot par lot ou à l'ensemble des opérations selon les cas afin de permettre et encourager des mutualisations.

5- avec la mise en place de plus de 100 secteurs d'OAP spatialisées, les gisements fonciers susceptibles d'accueillir plus de 5 logements ont fait l'objet d'un outil facilitant l'émergence de projets de densification mieux maîtrisés car encadrés par des orientations et un programme, qui définit notamment le nombre de logements attendus dans ces secteurs.

6 - la création de l'OAP thématique « construire aujourd'hui » les modalités de densification sont mieux encadrés en dehors des secteurs qui ne font pas l'objet d'OAP spatialisées,

7- En outre, l'instauration du Coefficient de Biotope par surface (CBS), pour garantir l'objectif de développement de la biodiversité, du respect du cycle de l'eau et de la régulation du micro-climat dans tous

les projets permet une constructibilité supérieure à celle permise par la seule obligation du respect d'un pourcentage de l'unité foncière en pleine terre. En effet, dans un projet architectural, le respect du coefficient de CBS fixé par le règlement peut se traduire de multiples manières, en accompagnement qualitatif de la construction et non en contrepoint comme l'est l'exigence unique d'une surface en pleine terre.

8 - Enfin, dans les zones mixtes, l'obligation de prévoir une part importante du stationnement des véhicules dans le volume construit pour les logements comme pour les bureaux participe à l'optimisation du foncier.

9 - La recherche de l'optimisation foncière existe également dans les zones d'activités économiques existantes et se traduit par un zonage spécifique (UX) dont l'objectif est de garantir un équilibre durable entre le développement pérenne des entreprises et la compacité des constructions. Cette optimisation foncière permise par des règles peu nombreuses et souples doit dans tous les cas se réaliser en favorisant la qualité urbaine architecturale et environnementale des sites d'activités qui font également l'objet d'un enjeu de formes urbaines et de paysage. Elles sont également encadrées par l'OAP thématique « construire aujourd'hui ».

1.2.3 Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

Introduction

Croisée avec les objectifs économiques définis par l'agglomération par son schéma directeur des parcs d'activités et les objectifs de production de logement et de peuplement définis par le PLH, l'analyse du gisement foncier disponibles pour accueillir de nouveaux logements et activités a permis de définir plusieurs scénarios de croissance pour l'agglomération, dont le scénario final a été acté au PADD. Ce scénario s'est basé également sur les objectifs définis par le SCOT.

Le SCOT de l'agglomération de la Rochelle

Le SCOT de l'agglomération de la Rochelle définit dans son DOG¹⁷ l'objectif suivant :

- « préserver 13 600 ha d'espaces naturels et agricoles soit près de 97 % de ce qui existe en 2008 »
- « Localiser au moins 50 % du développement urbain attendu d'ici 2020 s'agissant des fonctions logement et équipements de proximité, au sein des 6600 hectares d'espaces urbains existants et ce sous forme de réinvestissement urbain ou d'intensification urbaine ».

« Il en résulte une enveloppe maximale de 400 ha consacrée aux extensions urbaines potentielles, ... soit 200 ha pour les fonctions d'habitat et 200 ha pour les activités.

Ce qui revient à une consommation d'espace moyenne pour les usages résidentiels et activités économiques de 2010 à 2020 de **40 ha par an**.

Comme expliqué au chapitre « analyse des capacités de densification » du présent rapport de présentation, les objectifs de consommation d'espace du SCOT ont été extrapolés pour tenir compte de son élargissement territorial à **440 ha** de consommation, soit 220 ha pour l'habitat et les équipements de proximité et 220 hectares pour l'activité. Soit de **44 ha par an** 2010 à 2020.

Aucune enveloppe n'a été dédiée pour les infrastructures ou de grands équipements de type

communautaire ou supra communautaire dans le SCOT.

Le SCOT a ensuite reparti les développements entre intensification et extension et entre Unité urbaine centrale, 2ème couronne et pôles d'appui et ce uniquement pour l'habitat.

Justification au regard des dynamiques démographiques : les besoins dédiés à l'habitat

Le chapitre dédié au développement démographique du présent rapport de présentation a démontré les dynamiques en place : vieillissement, forte attractivité, difficulté à maintenir sur le territoire les jeunes couples avec enfants et les jeunes actifs, départ des étudiants, une croissance très différente entre le cœur de l'agglomération qui perd des habitants et sa périphérie, voire ses extérieurs, des ménages de plus en plus petits

Combinée avec l'analyse de l'habitat et du logement sur le territoire il a été démontré la très grande pression exercée sur le territoire et le manque de segments de l'offre et donc le besoin de construire un nombre important de logements, bien situés et à des coûts acceptables (à l'achat et à la location) pour la plupart des ménages. Le coût du logement étant un facteur d'étalement urbain important et d'inégalité spatiale.

Une analyse des capacités de densification a été produite et explicitée au chapitre dédié dans le présent rapport de présentation. Elle a montré un **potentiel en intensification** activable sur 10 ans évalué **8 700 logements** (hors logements vacants) dont :

- 5 820 logements en unité urbaine centrale ;
- 1 220 logements dans les pôles d'appui ;
- 1 660 logements dans les autres communes de l'aire urbaine.

Plusieurs scénarios de développement ont donc été imaginés en parallèle de la révision du PLH pour définir comment répartir la production de logement en intensification et en extension pour répondre à la fois aux objectifs de réduction des consommations

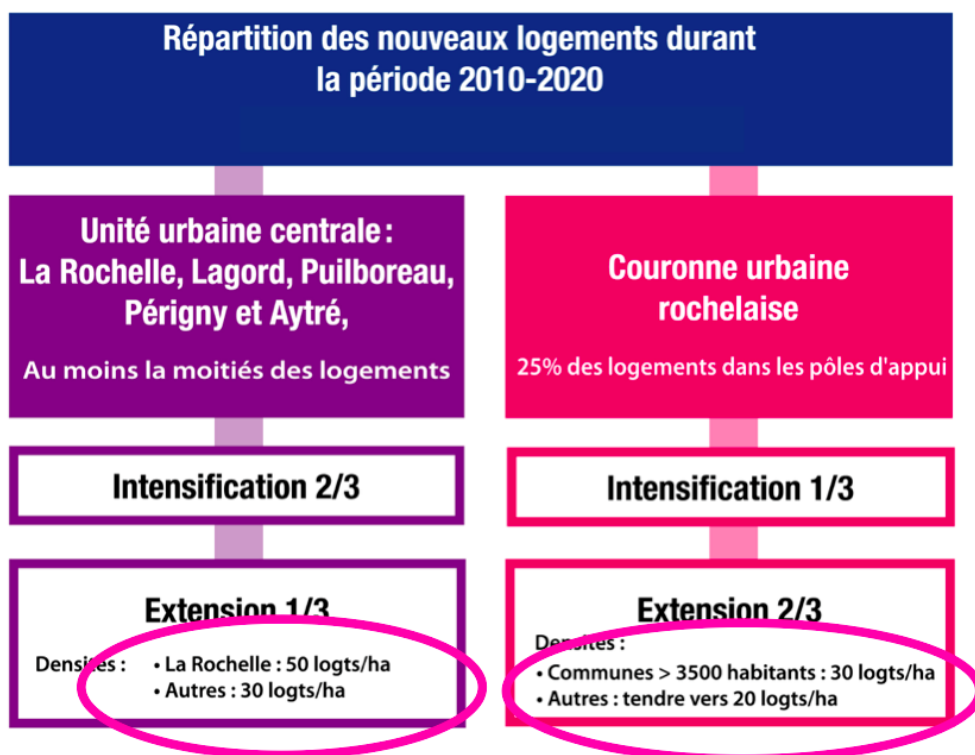
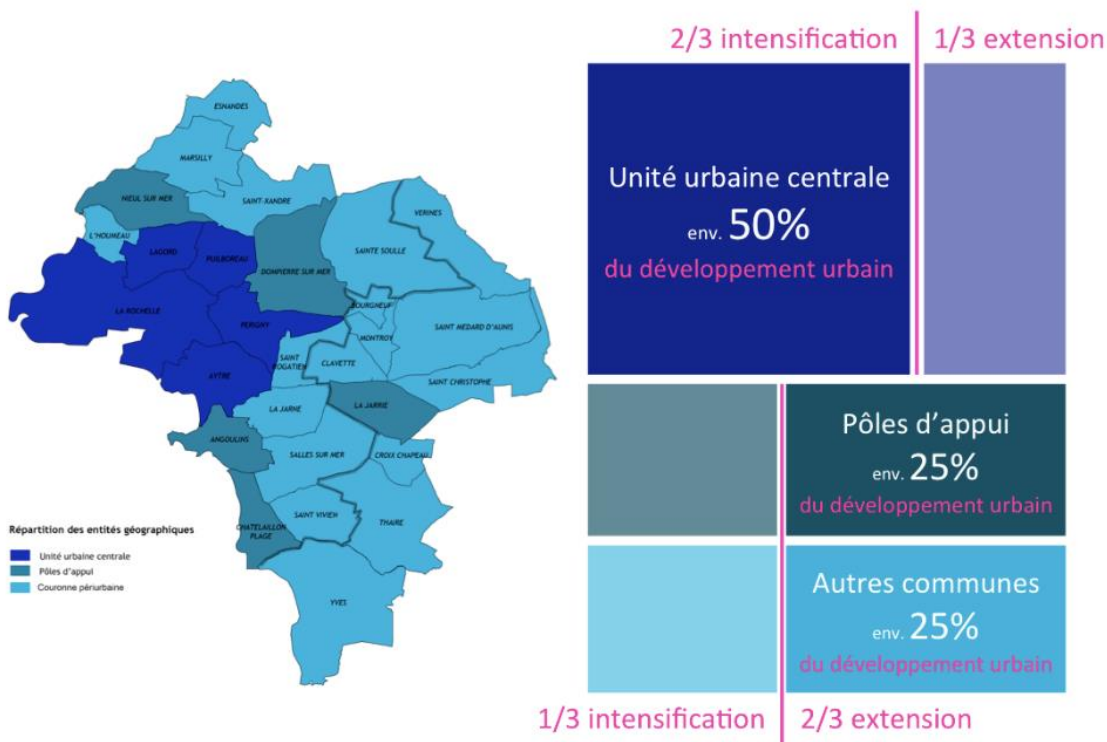
¹⁷ Source : SCOT de la CDALR, DOG p.55
PLUI - projet arrêté

d'espace établis par le SCOT et les objectifs de production de logements définis par le PLH tout en optimisant les secteurs déjà artificialisés porteurs de centralités et d'intensité urbaine.

Le SCOT a reparti le développement urbain pour l'habitat selon les schémas suivants

Analyse du SCOT

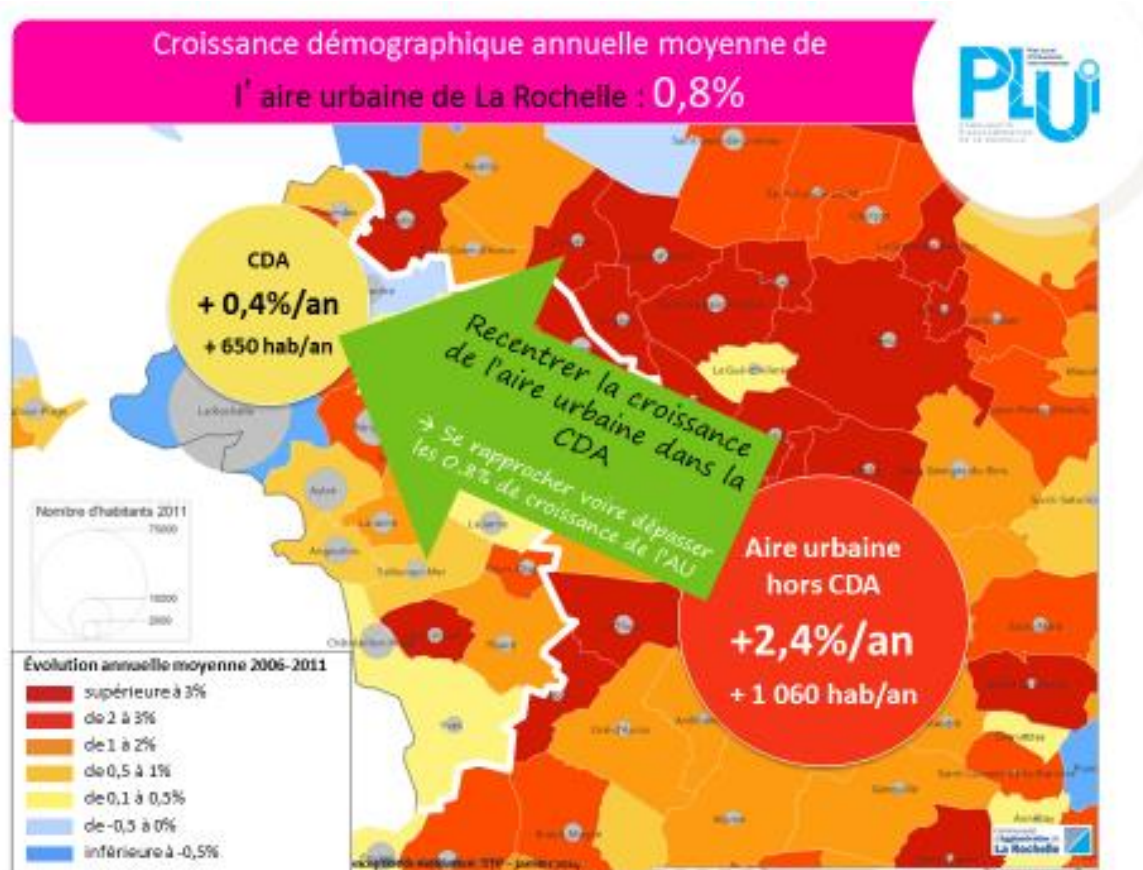
1330 logements / an (SCoT extrapolé à 28)



Extrait du SCOT

Le scénario de développement retenu par le PLUI et le PLH

L'agglomération a pour objectif de répondre au défi démographique et de recentrer la croissance de l'aire urbaine dans la CDA, de se rapprocher, voire dépasser les 0,8 % de croissance de l'aire urbaine notamment en dépassant le point d'équilibre de l'agglomération estimé en 2013 à une production globale de 1200 logements par an, et de 850 logements uniquement dans l'unité urbaine centrale.



Le scénario retenu pour mener à bien le développement de l'agglomération et produire 1900 logements par an est le suivant : Accueillir 1400 habitants par an, grâce à la production de 1900 logements annuels, dont les 2/3 en intensification urbaine, et retrouver ainsi une croissance démographique de 0,8%/an pour la CDA, soit celle de son aire urbaine dans son ensemble :

- L'unité urbaine centrale accueillera la moitié des nouveaux habitants, soit 700 habitants chaque année.
- Les communes pôles d'appui accueilleront 300 habitants annuels,
- Les communes de la couronne périurbaine, 400 habitants annuels.

Ce scénario combine les entrants suivants :

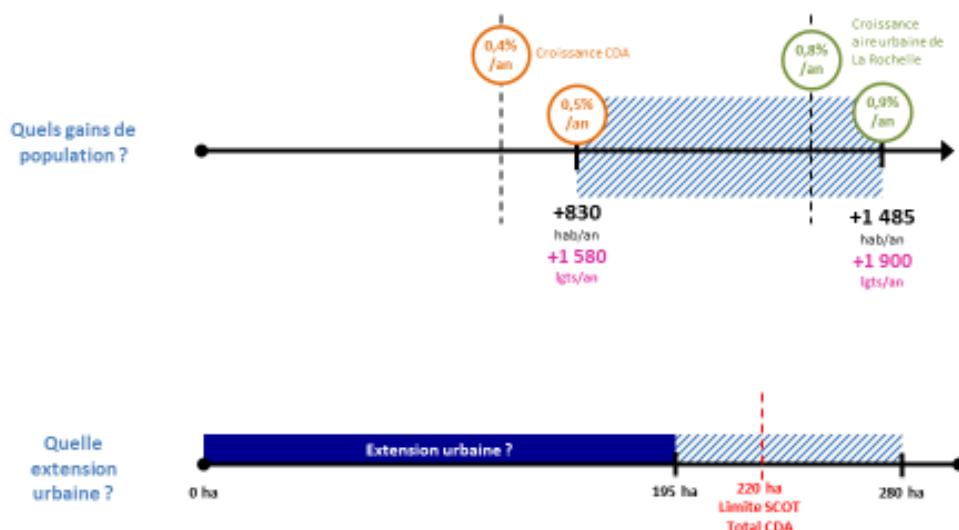
- Objectif démographique,
- Les objectifs du SCOT,
- Les objectifs de réduction de l'étalement urbain et d'optimisation du foncier
- La cohérence entre les politiques sectorielles de l'agglomération, la réduction des GES et le renforcement des centralités.



13

Pour réaliser cela, et se conformer aux objectifs de réduction de la consommation de terres agricoles et d'étalement urbain, un objectif d'une consommation d'environ **230 ha pour l'habitat** sur les 28 communes en 10 ans a été fixé par le PADD.

Une fois le nombre de logement productibles en intensification estimé, plusieurs scenarios de consommation d'espace étaient envisageables. Quel serait part d'extension nécessaire pour produire le nombre de logements nécessaire pour atteindre la population escomptée en respectant les équilibres du SCOT et en dépassant le point d'équilibre ?



L'illustration ci-après montre les 2 scenarios de développement étudiés et le scénario retenu pour le PLUI.

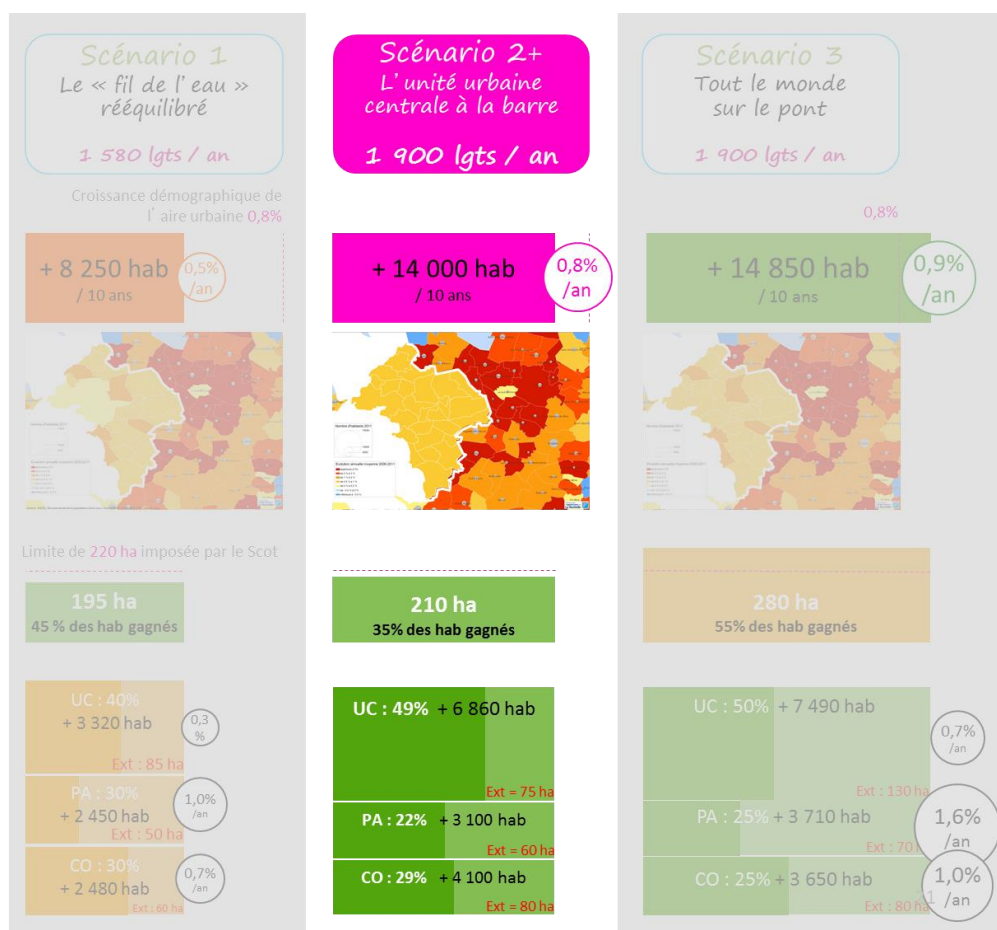
Les scénarios de PADD

Démographie CDA

Extension urbaine

Armature urbaine

Répartition des gains de population



Ce scénario a conduit à définir des volumes d'extension répartis entre commune selon la hiérarchie du SCOT, entre unité urbaine centrale, les pôles d'appui et les autres communes de 2^e couronne.

Au fur et à mesure des études et des arbitrages cette enveloppe de 210 ha a évolué vers une enveloppe cible de 225 ha arrondie à **230 ha par le PADD** et répartie comme suit :

	Nbre de logements produits par an	Consommation en extension en ha
Unité urbaine centrale (5 communes)	1255	72
Pôles d'appui (5 communes)	325	63,5
Communes de 2 ^e couronne	356	90
total	1963	225, 5

Justification au regard des dynamiques économiques : les besoins dédiés à l'activité et au commerce et au tourisme

Les parcs d'activité économique

Le chapitre dédié au développement économique du présent rapport de présentation a démontré les dynamiques en place : un objectif communautaire de développement économique, de création d'emplois et d'activités, une forte attractivité, une diminution du stock de foncier et besoin d'un stock disponible à 5 ans de 50 ha en permanence, une nécessaire optimisation

des fonciers existants, une répartition équilibrée sur le territoire, des fonciers diversifiés pour s'adapter aux multiples demandes (logistique, industrie, artisanat, commerce, commerce de gros, activités nuisantes, etc. ...), pas d'éparpillement mais un recentrage et une organisation rationnelle des parcs à partir d'une taille critique minimum : fin des petites zones artisanales communales (cf loi NOTRE).

A partir de l'analyse de stocks de terrain disponibles au 1^{er} janvier 2018, du croisement avec les objectifs de maillage du territoire par des voies de desserte, les besoins en foncier définis par le Schéma directeur des parcs d'activités de l'agglomération ont pu être affinés.

Au 1^{er} janvier 2018 le stock disponible est de 53 ha pour environ 1200 ha de parcs d'activités existants sur le territoire de l'agglo.

La capacité à densifier ces 1200 ha n'est pas encore analysé mais c'est l'axe n°1 du schéma. Malgré cette capacité et cette volonté de densifier ; le besoin de nouveaux parcs d'activité ou d'extension de parcs existants combiné à une densification/ requalification est estimé ainsi pour 10 ans :

- Environ 80 ha avant 2025 pour l'extension de 2 parcs stratégiques : Aytré et Bonneveaux à St Vivien,
- Environ 90 ha après 2025 conditionnés aux futures infrastructures routières, pour l'extension de corne neuve, croix fort, Atlanparc Ste Soulle.
- L'abandon de parcs : Aubépin sud à la Jarne, Esnandes, (Beau soleil), Angoulins (les Ormeaux sud) et Puilboreau (la Motte), Thairé, St Médard d'Aunis, Vérines : soit un gain de 68 ha pour l'espace agricole.
- La poursuite de projet en cours : les Rivauds ouest, Belle aire sud à Aytré, le Pas des eaux à la Jarne, soit 23 ha non définis par le SDPA.

Ce sont donc environ 193 ha qui sont nécessaires à la poursuite du développement économique en extension sur la zone agricole de l'agglomération rochelaise.

Les parcs commerciaux

Le SCOT de l'agglomération rochelaise a défini qu'il n'y aurait pas de nouveaux parcs commerciaux, au-delà des 3 parcs existants¹⁸.

Le PLUI reprend cet objectif en axant la politique de développement commercial autour des centralités commerciales existantes, qu'il s'agit de renforcer.

Si aucun nouveau parc ne sera dédié à l'activité commerciale, de faibles extensions sont tout de même nécessaires pour accueillir de nouveaux projets qui nécessitent des emprise foncières importantes qu'on ne peut trouver dans les tissus déjà constitués : il s'agit de :

- Extension à l'ouest de Beaulieu à Puilboreau (7ha) et

- Extension du parc d'Angoulins (4 ha).
- Pas d'extension du parc commercial Fief Rose à Lagord.
- L'aménagement de l'entrée ouest de Dompierre et d'une nouvelle centralité de proximité de périphérie (2.5 ha).

Soit un total d'environ 13 ha.

Les besoins tertiaires :

Le SCOT a défini dans son DOG des besoins en termes de surfaces dédiées au bureau, aux activités « tertiaires ». Parmi les pôles identifiés, seul le pôle de Dompierre Sur Mer constituait une extension sur des surfaces agricoles. Le diagnostic du PLUI n'exprime aucun besoin en la matière. Les besoins de tertiaires étant exprimés dans des secteurs déjà artificialisés, comme le pôle gare de la Rochelle ou le pôle tertiaire de Lagord.

Les besoins conchyliques et agricoles

Aucun besoin d'extension de zones agricoles ou ostréicole n'a été identifié, mis à part un nouveau silo à Vérines.

Les besoins touristiques

L'analyse de l'offre touristique menée par l'agglo dans le cadre de l'élaboration de sa stratégie touristique a démontré la perte de nombreux campings suite à la tempête Xynthia de 2010 (environ 1800 lits marchands et 450 emplacements). Ces campings déconstruits, car situés en zone noire ont été rendus à la zone naturelle. La stratégie touristique a défini la nécessité de reconstituer cette offre perdue dans les espaces adaptés et notamment en retro littoral.

Un besoin de plusieurs sites de 150 emplacements (taille critique économique minimum pour atteindre la qualité 4 Etoiles), soit 4 à 5 ha, a été identifié pour 3 sites d'accueil, soit un besoin global de 15 hectares environ.

Synthèse

En termes de développements économiques en extension sur la zone agricole le besoin total est estimé à **220 ha** environ.

¹⁸ SCOT CDA la rochelle, avril 2011, DOG, page 71.
PLUI - projet arrêté